

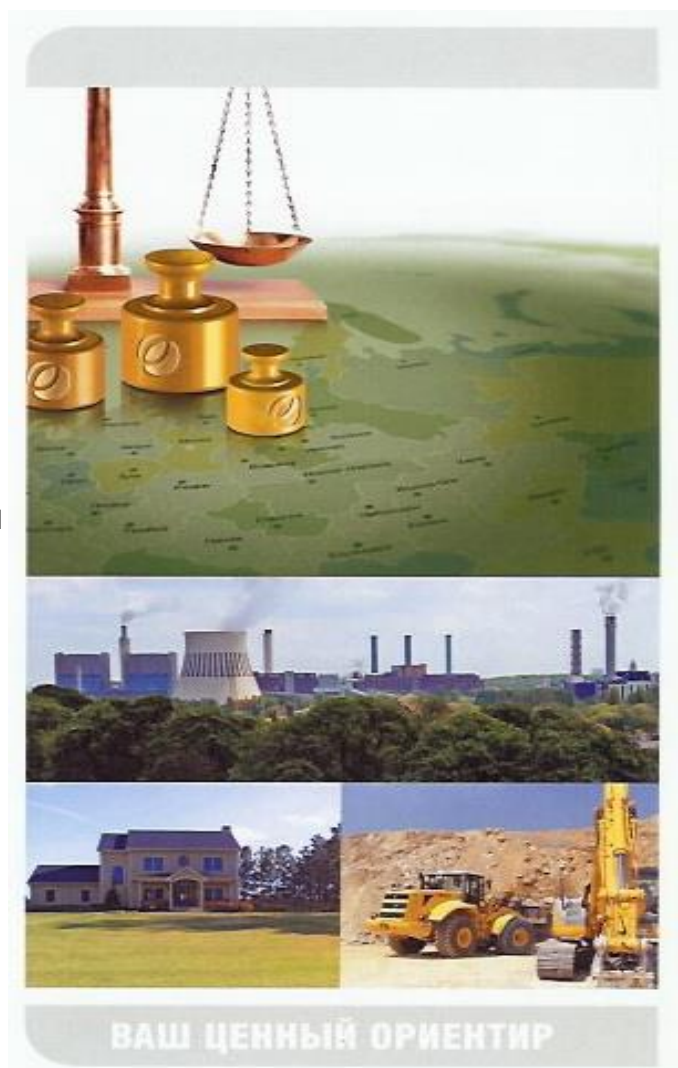


ОТЧЕТ № 800-2720-16/2014-О/4

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, по состоянию на 12 мая 2022 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Май 2022



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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 октября 2011 г. и Заявкой №2 от 20 апреля 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 12 мая 2022 г. составляет:

95 427 000,00

(Девяносто пять миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей, с учетом НДС

79 522 500,00

(Семьдесят девять миллионов пятьсот двадцать две тысячи пятьсот) рублей, 00 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», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными 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

12 мая 2022 г.

Слущкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	1
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
3.2.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	22
3.3.	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	39
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	39
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	52
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	55
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	60
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	Нежилое помещение общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение X - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение V – комнаты 1, 2, 2а, 2б, 2в, 4, 8, 9 с 11 по 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16б, 17, 17а, 17б, 19, 22
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
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
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 – 105 590 853 руб. Доходный подход – 85 263 498 руб.

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 нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1 по состоянию на 12 мая 2022 г., составляет:

95 427 000,00

(Девяносто пять миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей, с учетом НДС

79 522 500,00

(Семьдесят девять миллионов пятьсот двадцать две тысячи пятьсот) рублей, 00 копеек, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 20 апреля 2022 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение X - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение V – комнаты 1, 2, 2а, 2б, 2в, 4, 8, 9 с 11 по 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16б, 17, 17а, 17б, 19, 22
Цель оценки	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Назначение оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	12 мая 2022 г.
Срок проведения оценки	12 мая 2022 г. - 12 мая 2022 г.
Дата составления отчета	12 мая 2022 г.

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 аттестата №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» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

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 аттестата №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 N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.)
- ФСО N 7 Оценка недвижимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611);
- 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-AP 126863 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

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 – справедливая 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.

Справедливая 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.

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 №2 от 20 апреля 2022 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №2 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 396,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение расчетной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 12 мая 2022 г.

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

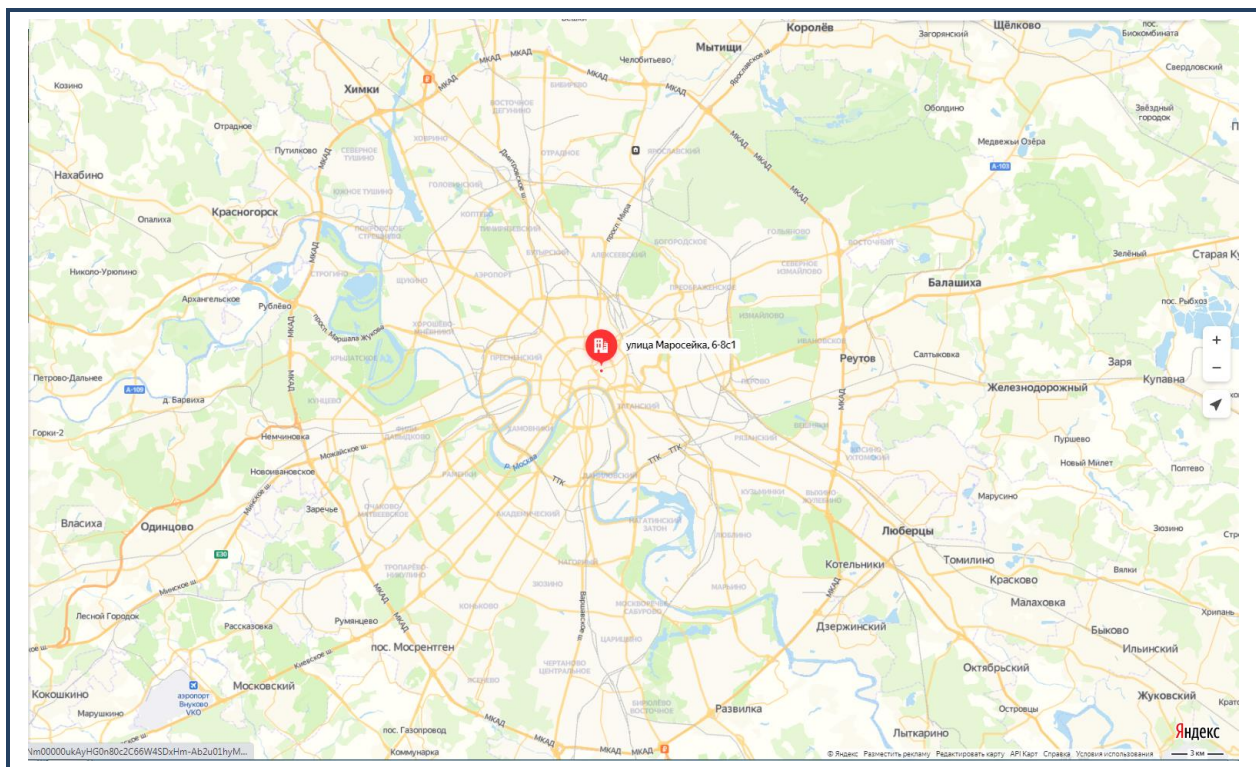
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 12 мая 2022 г.

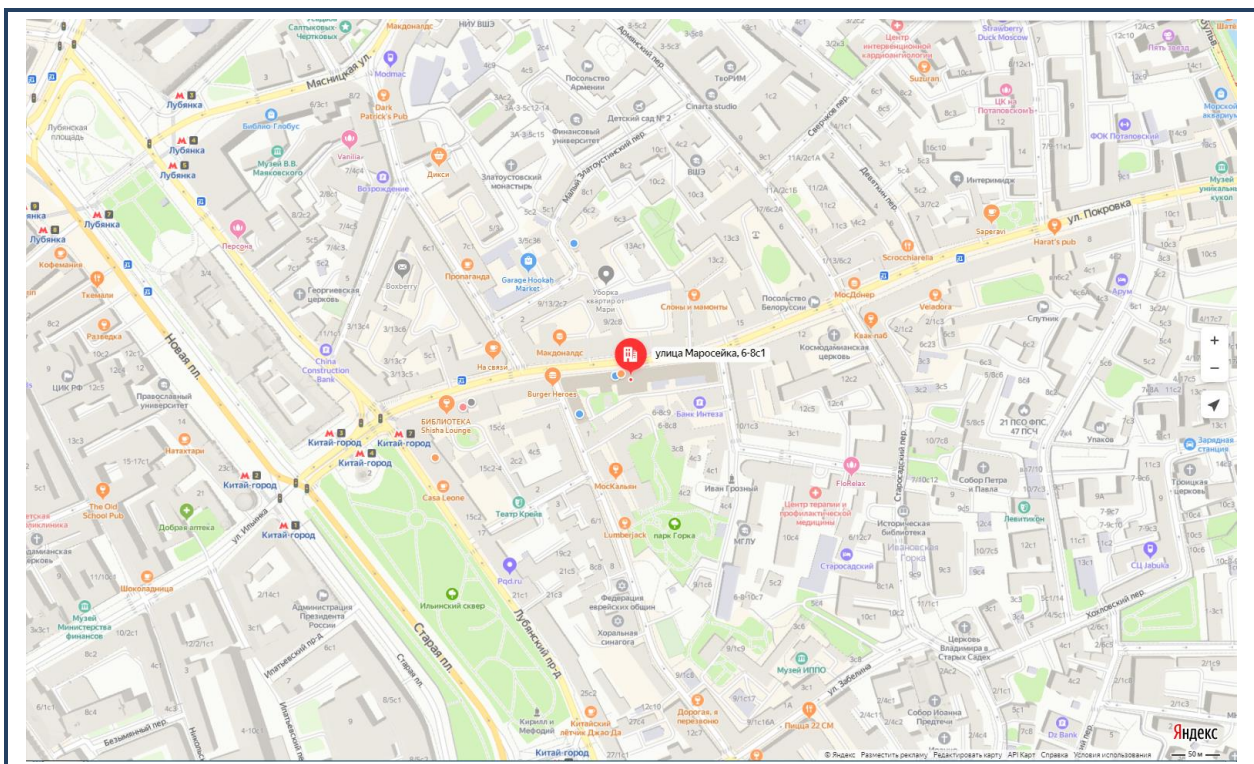
Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение X - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение V – комнаты 1, 2, 2а, 2б, 2в, 4, 8, 9 с 11 по 14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16б, 17, 17а, 17б, 19, 22.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, в 300 м. от станции метро Китай-Город. Объект расположен в центре города, в районе Басманный Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

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.

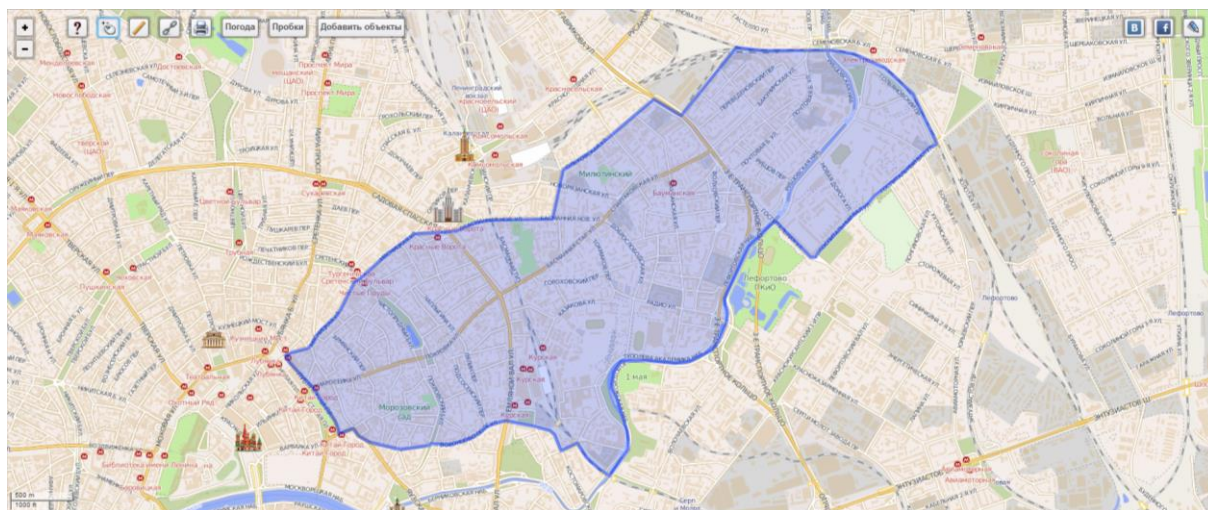
Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой №160,

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

поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, 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 помещение свободного назначения общей площадью 396,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

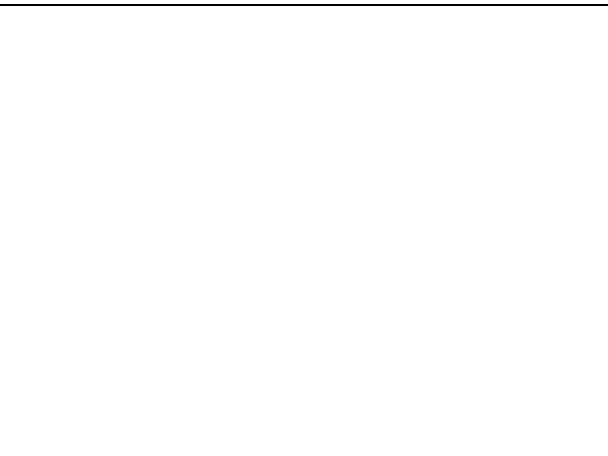
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1
Год постройки	1830
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	396,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал - 2,60, 1 этаж - 3,70
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние	хорошее

конструктивных элементов	
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2592
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 126863 от 23 мая 2014 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 № 0527799000006 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 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
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

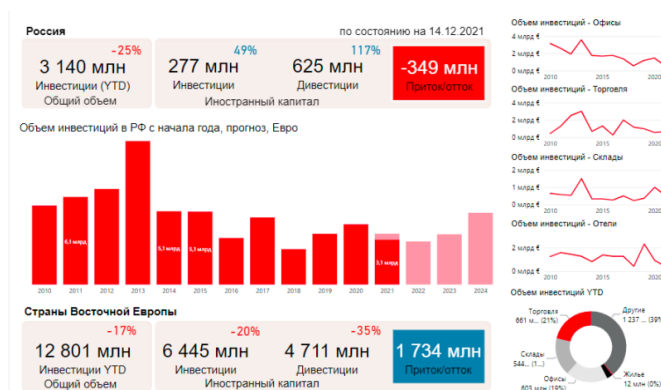




3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

себя хорошо. Это уже удалось автопроизводителям, которые на фоне сокращения производства 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.

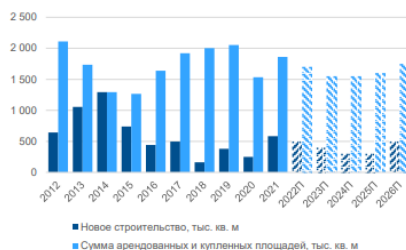


3.2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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.

3.3. 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 закреплённого 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 состояния 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 рыночной 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 ниже.

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 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Источник информации		Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость +7 964 559-71-27	Агентство недвижимости SHOW ME +7 916 266-65-31	Агентство недвижимости ЦАН +7 966 056-21-34 +7 966 058-70-18	Агентство недвижимости МОСОБЛБАНК +7 910 420-21-51
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/255532140/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254395115/	https://www.cian.ru/sale/commercial/270435763/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250649828/
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. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Армянский пер., 7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 6-8С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 11/6С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 1/2С1
Этаж расположения	37,9 кв.м. - подвал, 358,8 кв.м. - 1 этаж	цоколь	2 этаж	цоколь	1 этаж
Расположение	1 линия	хорошая	хорошая	внутри квартала	хорошая
Отдельный вход	имеется	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	396,7	300,0	233,0	226,1	238,6
Стоимость с НДС, руб.		69 549 690	60 000 000	40 600 000	80 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		231 832,30	257 510,73	179 566,56	335 289,19

Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		231 832,30	257 510,73	179 566,56	335 289,19
Поправка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		231 832,30	257 510,73	179 566,56	335 289,19
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		231 832,30	257 510,73	179 566,56	335 289,19
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		231 832,30	257 510,73	179 566,56	335 289,19
Поправка на торг, %		-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208 880,90	232 017,17	161 789,47	302 095,56
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208 880,90	232 017,17	161 789,47	302 095,56
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208 880,90	232 017,17	161 789,47	302 095,56
Поправка на красную линию, %		0,0%	0,0%	17,6%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208 880,90	232 017,17	190 264,42	302 095,56
Поправка на отдельный вход, %		0,0%	17,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208 880,90	271 460,09	190 264,42	302 095,56
Поправка на этаж расположения, %		26,1%	18,5%	26,1%	-2,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		263 398,81	321 680,21	239 923,43	293 334,79
Поправка на площадь объекта, %		-2,9%	-5,4%	-5,7%	-5,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		255 760,24	304 309,48	226 247,79	278 374,72
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		255 760,24	304 309,48	226 247,79	278 374,72
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		255 760,24	304 309,48	226 247,79	278 374,72
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		255 760,24	304 309,48	226 247,79	278 374,72
Итоговая стоимость, руб./кв.м.			266 173,06		
Итоговая стоимость, руб.			105 590 853		

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	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	=1/0,85=1,176 +17,6%	0,0%

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	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	17,0%	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 10. Коэффициенты различия этажа расположения

Таблица 151

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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	37,9 кв.м. - подвал, 358,8 кв.м. - 1 этаж	цоколь	2 этаж	цоколь	1 этаж
Общая площадь	396,7	300,0	233,0	226,1	238,6
Подвал	37,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	300,0	0,0	226,1	0,0
1 этаж	358,8	0,0	0,0	0,0	238,6
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	233,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,971	0,770	0,820	0,770	1,000
Корректировка, %	-	26,1%	18,5%	26,1%	-2,9%

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

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)					
		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

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.

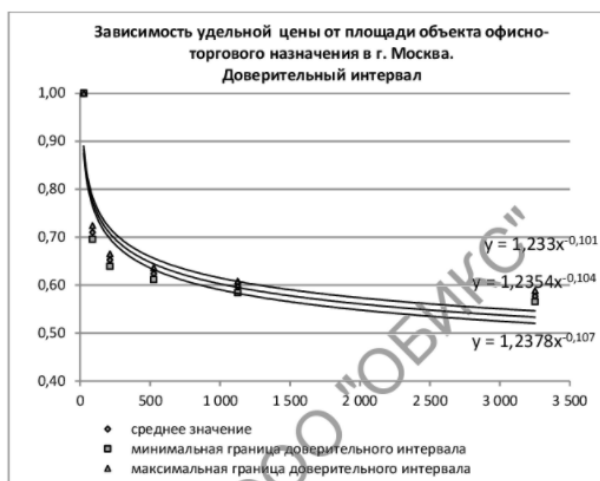


Рис. 72¹⁷

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	396,7	300,0	233,0	226,1	238,6
Коэффициент на площадь	0,663	0,683	0,701	0,703	0,699
Корректировка на площадь, %		-2,9%	-5,4%	-5,7%	-5,1%

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.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС составляет:

105 590 853

(Сто пять миллионов пятьсот девяносто тысяч восемьсот пятьдесят три) 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 рыночной 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 справедливая арендная ставка за 1 кв.м.;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 14. Расчет средней арендной ставки помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Источник информации		Агентство недвижимости AEON CITY ESTATE +7 909 997-12-48	Агентство недвижимости Алекc-Недвижимость +7 985 700-04-80	Агентство недвижимости ГАРАНТ +7 962 988-42-87	Агентство недвижимости ROCKSTAR. Estate +7 916 959-36-43
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/272599620/	https://www.cian.ru/rent/commercial/272470633/	https://www.cian.ru/rent/commercial/273054254/	https://www.cian.ru/rent/commercial/265650753/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 27/1С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 16
Этаж	37,9 кв.м. - подвал, 358,8 кв.м. - 1 этаж	1 этаж	2 этаж	подвал	3 этаж
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Отдельный вход	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Арендные площади, кв.м.	396,7	207,0	73,6	810,0	347,3
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.		31 885,00	30 000,00	21 482,00	29 366,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 885,00	30 000,00	21 482,00	29 366,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 885,00	30 000,00	21 482,00	29 366,00
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 696,50	27 000,00	19 333,80	26 429,40
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 696,50	27 000,00	19 333,80	26 429,40
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 696,50	27 000,00	19 333,80	26 429,40
Поправка на красную линию, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 696,50	27 000,00	19 333,80	26 429,40
Поправка на наличие отдельного входа, %		0,0%	17,0%	0,0%	17,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 696,50	31 590,00	19 333,80	30 922,40
Поправка на этаж расположения, %		-2,9%	18,5%	38,8%	18,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 864,30	37 434,15	26 835,31	36 643,04

Поправка на площадь объекта, %		-7,6%	-18,6%	9,1%	-1,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 746,61	30 471,40	29 277,32	36 056,75
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 746,61	30 471,40	29 277,32	36 056,75
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 746,61	30 471,40	29 277,32	36 056,75
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 746,61	30 471,40	29 277,32	36 056,75
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 388,02			

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 15. 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 16. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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 17. 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 18. 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 19. Расчет корректировки на отдельный вход

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Размер корректировки, %		0,0%	17,0%	0,0%	17,0%

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 20. 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 21. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	37,9 кв.м. - подвал, 358,8 кв.м. - 1 этаж	1 этаж	2 этаж	подвал	3 этаж
Общая площадь	396,7	207,0	73,6	810,0	347,3
Подвал	37,9	0,0	0,0	810,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	358,8	207,0	0,0	0,0	0,0
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	73,6	0,0	347,3
Коэффициент корректировки (Ks)	0,971	1,000	0,820	0,700	0,820
Корректировка, %	-	-2,9%	18,5%	38,8%	18,5%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

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

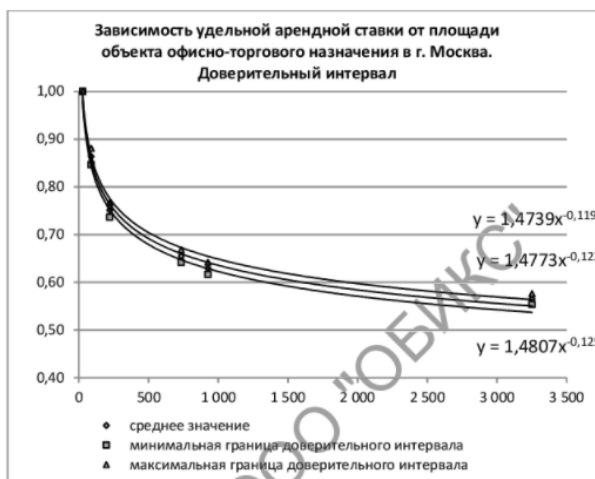
Корректировка на площадь определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020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

Таблица 22. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 132

		г. Москва (арендные ставки)					
		аналог					
Площадь, кв.м		<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.



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 23. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	396,7	207,0	73,6	810,0	347,3
Коэффициент на площадь	0,712	0,771	0,874	0,653	0,724
Корректировка на площадь, %		-7,6%	-18,6%	9,1%	-1,6%

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.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние

объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **30 388,02 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 396,7 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 30\,388,02 \times 396,7 = 12\,054\,927,53 \text{ руб.}$$

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

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 24. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, 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 по состоянию на июль 2020 г.

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

Таблица 3

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

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:

$$\text{ДВД} = 12\,054\,927,53 \times (1 - 12,5\%) = 10\,548\,061,59 \text{ руб.}$$

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 25. 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	19,6%	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 12 054 927,53 руб., операционные расходы составят: $12\ 054\ 927,53 / 100 \times 19,6 = 2\ 362\ 765,80$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	30 388,02
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	396,7
Потенциальный валовый доход, руб.	12 054 927,53
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	10 548 061,59
Операционные расходы, руб.	2 362 765,80
Чистый операционный доход, руб.	8 185 295,79

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **8 185 295,79 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 случае 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 27. 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:

$$С_{ед. об.} = 8\ 185\ 295,79 / 9,6\% = 85\ 263\ 498 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:01:0001033:2592, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС составляет:

85 263 498

**(Восемьдесят пять миллионов двести шестьдесят три тысячи четыреста девяносто восемь)
руб.**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 28. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	105 590 853
3	Доходный подход	85 263 498

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. Справедливая 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 справедливая 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 ниже.

Таблица 29. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	105 590 853	0,5	52 795 427
Результат, полученный в рамках доходного подхода	85 263 498	0,5	42 631 749
Согласованное значение справедливой стоимости			95 427 176

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 396,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1 по состоянию на 12 мая 2022 г., составляет:

95 427 000,00

(Девяносто пять миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей, с учетом НДС

79 522 500,00

(Семьдесят девять миллионов пятьсот двадцать две тысячи пятьсот) рублей, 00 копеек, без учета НДС

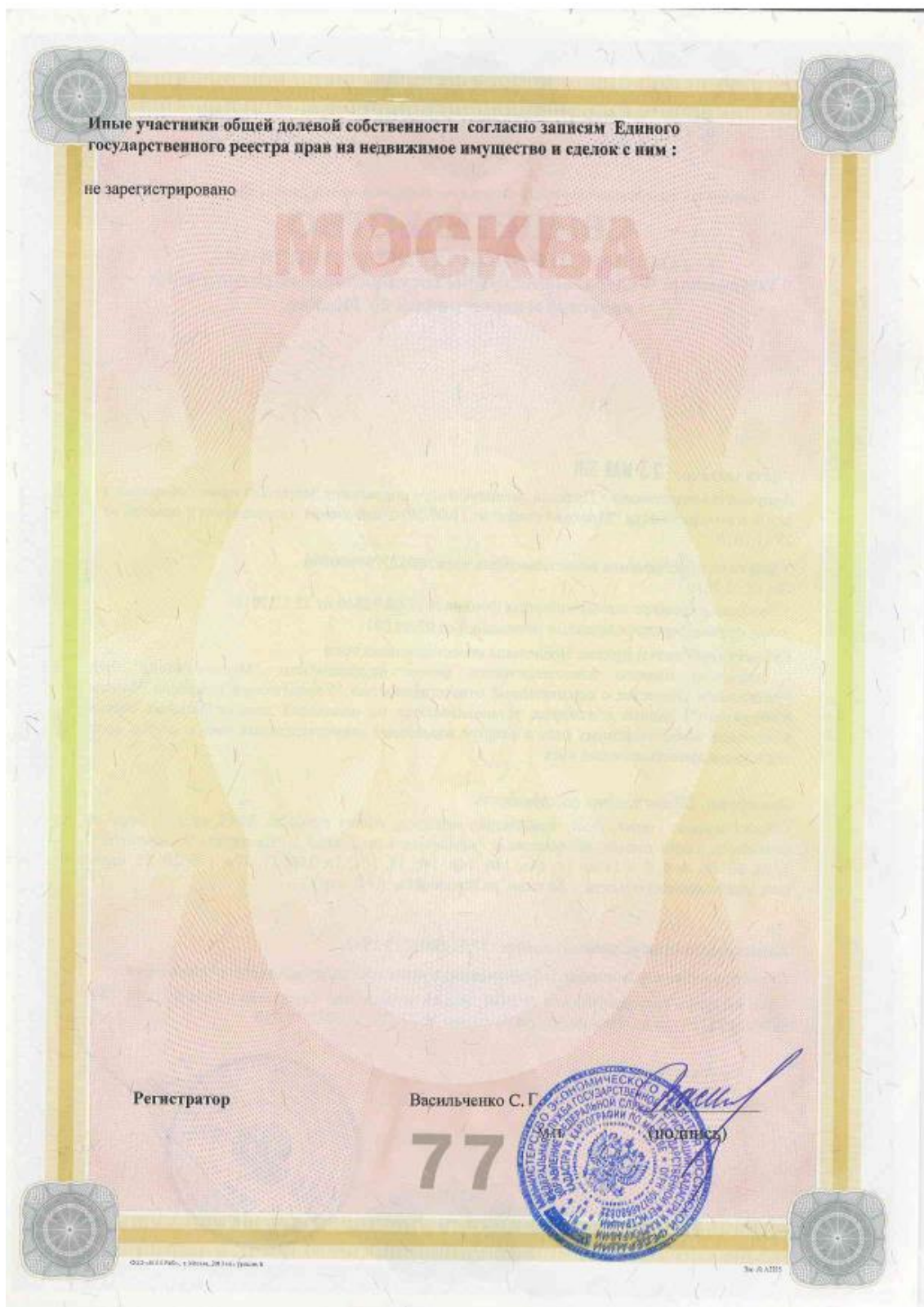
Оценщик



_____ / Круглов Н.Т./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения
(аквинска из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-416194	
Кадастровый номер:	77:01:0001033:2592
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001034
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:01:0001034:1084
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Подвал № 0, Этаж № 1
3	Общая площадь помещения: 396,7
4	Местоположение: 101000 Москва, ул Маросейка, д 6-8, строеп 1
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 35526889
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 14399, 117/1, подвал: пом. X ком. 1-5, этаж 1: пом. V ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 4, 8, 9, 11, 12-14, 14а, 14б, 14в, 14г, 15, 15а, 16, 16б, 17, 17а, 17б, 19, 22
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	А. И. Павлов Подпись: (инициалы, фамилия)
--	---

МП



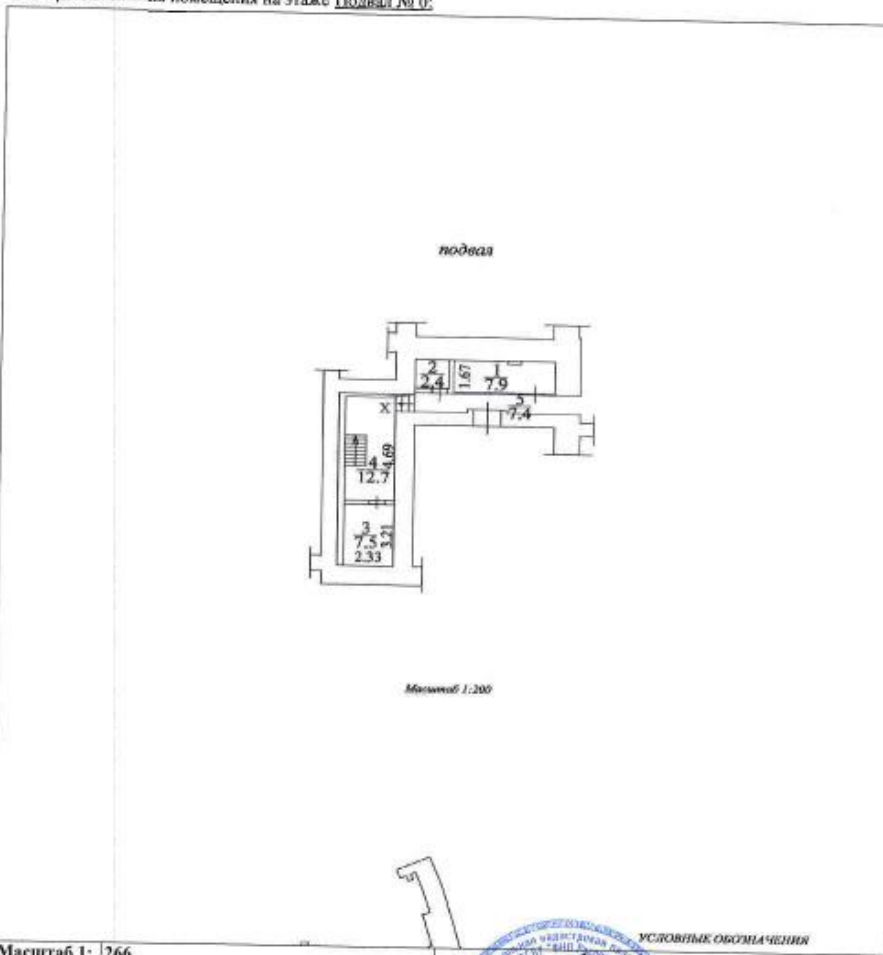
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
29 апреля 2014 г. № 77/501/14-416194			
Кадастровый номер:	77:01:0001033:2592		

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 266

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	А. И. Павлов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

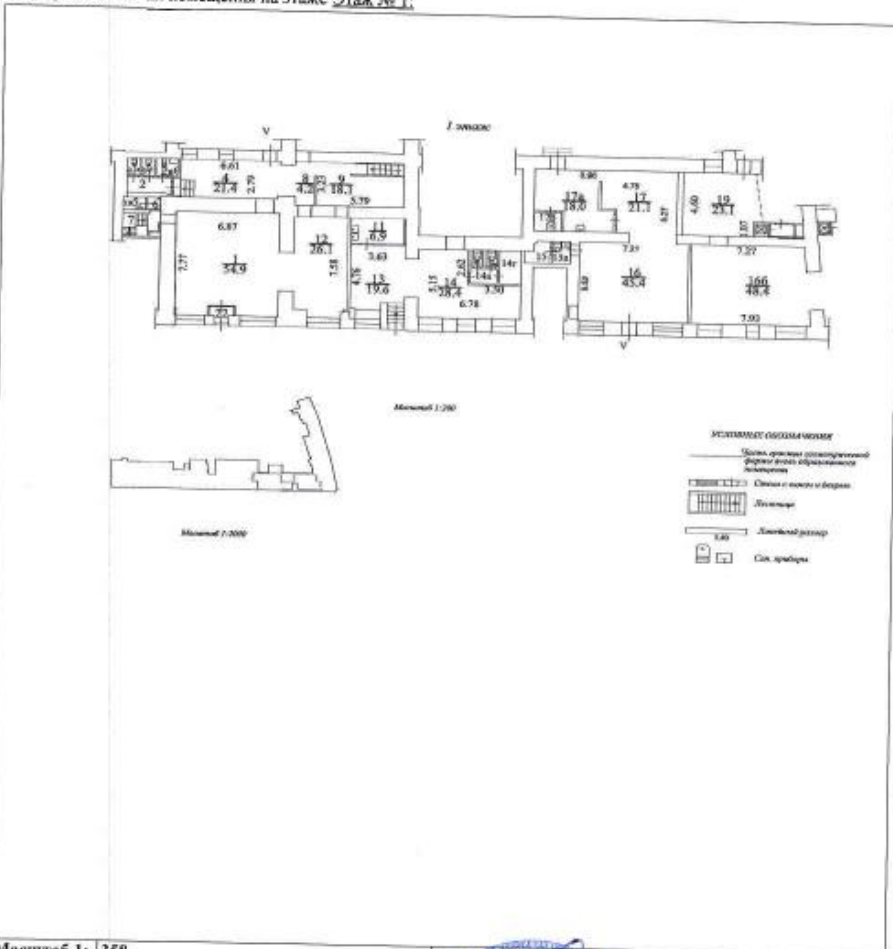
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-416194

Кадастровый номер: 77:01:0001033:2592

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1;**



Масштаб 1: 358		А. И. Павлов (инициалы, фамилия)
Инженер 2 категории (полное наименование должности)		

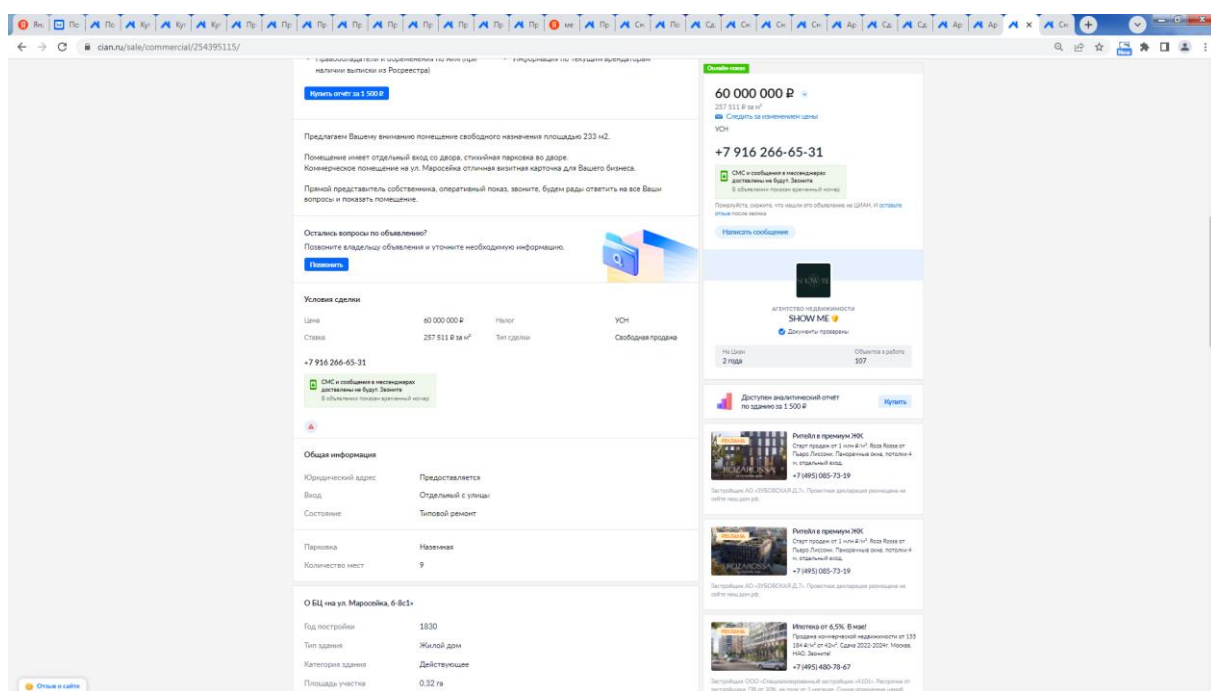
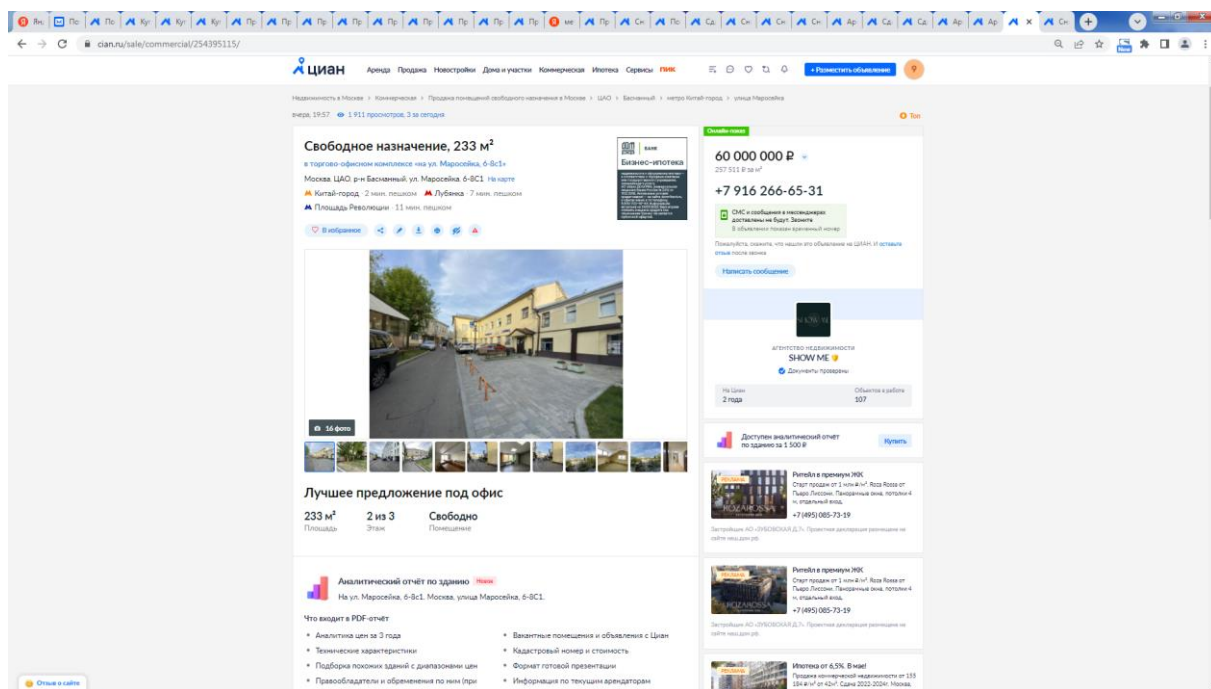
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255532140/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a "Свободное назначение, 300 м²" (Free designation, 300 m²) office space in Moscow, located at ЦАО р-н Басманный, Армянский пер., 7. The price is listed as 69 549 690 Р. The listing includes a main photo of the office interior, a gallery of 14 photos, and a detailed description. The description mentions that the office is on the 7th floor of a building with a total area of 300 sq. m, ready for occupancy. It features a full office system, a separate entrance, and a parking lot. The listing also includes contact information for the agent, a phone number (+7 964 559-71-27), and a button to send a message. On the right side of the page, there are several smaller listings for other properties, including a "Бизнес-центр 'Бирюльинский'" and a "Бизнес-центр 'Бирюльинский'".

https://www.cian.ru/sale/commercial/254395115/



<https://www.cian.ru/sale/commercial/270435763/>

Свободное назначение, 226,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 11/6С1 на карте
Китай-город, 5 мин. пешком, Чкаловская, 16 мин. пешком
Площадь Революции, 17 мин. пешком

40 600 000 Р
179 507 Р за м²
Связаться за информацией о цене
Выслать НДС

+7 966 056-21-34
+7 966 058-70-18

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш Звонки. В объявлении указана базовая информация. Пожалуйста, свяжитесь, что указать это объявление на ЦИАН. И оставьте свой номер звонка.

Агентство недвижимости **ЦИАН**
Документы проверены

Агент **Марина Федорова**
4,2 / 7

Бизнес-центр «Синие Глаза»
Аренда офиса от 20 м². Звоните и получите консультацию. Пешком от Артемовского
+7 (495) 125-26-96
Перейти на сайт

Бизнес-центр «Бариста Парко»
Полная отделка и паркетные полы. Большой антресольный этаж. Много «Плюс» Трешки. Выдающиеся условия продаж!!!
+7 (495) 106-43-73
Перейти на сайт

Новые офисы от 2,5 млн Р
Офисы от 2,5 млн Р. В центре города. Транспортная развязка. Парковка. Сделка в 2023.
+7 (495) 125-21-90
Перейти на сайт

226,1 м² **1 из 3** **Занято до янв 2025**
Площадь Этаж Помещение

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
Общая площадь объекта - 226,1 кв.м.
Помещение расположено на Цокольном этаже 3-х этажного жилого кирпичного дома, имеется отдельный вход. Дом после капитального ремонта.
Высота потолков 3,05 метра.
Окна в помещении расположены по всему периметру и выходят на ровные улицы, соответственно хорошее освещение.
Характеристики Инженества:
Назначение помещения свободное.
На сегодняшний день помещение полностью сдамо в аренду под Школу танцев, с ежемесячными арендными платежами 300 000 рублей * все расходы оплачивает арендатор.
Получена опись по выкупу объекта у Департамента Инженества города Москвы и составляет 82 263 руб за кв.Данная площадь имеет 4 зала разной площади.

https://www.cian.ru/sale/commercial/250649828/

Свободное назначение (В), 238,6 м²
в бизнес-центре «Солнечный Двор»
Москва ЦАО р-н Басманный, ул. Солнцева 1/2С1 на карте
Китай-город, 2 мин. пешком Площадь Революции 9 мин. на транспорте
Художественный мост 9 мин. на транспорте

80 000 000 Р
335 290 р за м²
Связаться за сравнением цен
Включены НДС

+7 910 420-21-51

ОМС и обучение в нотариальной конторе на Басе. Звоните в объявлении показываем личный кабинет

Агентство недвижимости **МОСОбЛАНК**
Документы прозрачны

Доступен оценочный отчет по объекту за 1 230 Р

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых помещений. Отличный бизнес-центр. Маргит-Спарк. Рыболов. Выгодно и окупаем быстро!
+7 495 106-43-73

Продажа в БЦ «Снега-2»
Площадь офиса от 25 м². Отличный вариант бизнес-паркинга на 3 300 м².
+7 495 106-43-73

Ритейл в премиум ЖК.
Отличный объект от 1 млн м². Близость от ТЦ «Солнцева». Превосходный вариант, торговля и складской логистика.
+7 495 085-73-19

Сделка по адресу: МО-1216033/006/01/01. Прямые договорные отношения со всеми участниками сделки.

Продается помещение с отдельным входом, расположено на 1 этаже 6-ти этажного кирпичного дома 1914 года постройки.
Помещение находится в хорошем состоянии, имеются все необходимые коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение.
Помещение расположено в историческом центре г. Москвы, в легкой доступности до памятников истории и культуры, а также парка народного творчества.
В настоящее время в помещении расположена гостиница на 9 номеров.

Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Бизнес-гостиница

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

Условия сделки

Цена	80 000 000 Р	Налог	НДС включено: 12 333 333 Р
Ставка	335 290 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 910 420-21-51

ОМС и обучение в нотариальной конторе на Басе. Звоните в объявлении показываем личный кабинет

Общая информация

Высота потолков	4 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Количество мест	20
Стоимость	Бесплатно

О БЦ «Солнечный Двор»

Аренда помещений

https://www.cian.ru/rent/commercial/272599620/

Свободное назначение (В+), 207 м²
в деловом центре «Лубянский (Строение 2)»
Москва, ЦАО, р-н Восточный, Лубянский проезд, 15С2. На карте

550 000 Р/мес.
31 885 Р за м² в год
+7 909 997-12-48

ОСМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш Звоник в обязательном порядке. Контактный номер: +7 909 997-12-48

Аналитический отчет по зданию
Лубянский, Строение 2, Москва, Лубянский проезд, 15С2.

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)
- Валентина помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Аренда помещения свободного назначения общей площадью 207 кв.м., расположенного на 1 этаже здания. Планировка смешанная: зона ресепшн, кабинеты, переговорная, с/у в блоке. Под, любой вид деятельности. Витражные окна выходят на двор и Лубянский проезд. Все коммуникации: Подземно-вытяжная вентиляция, Система кондиционирования. Электрическая мощность 40 кВт. Круглосуточная охрана. Коммунальные платежи, эксплуатация НДС включены в ставку.

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

Условия сделки

Ставка	550 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Сумма	31 885 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 91 666 Р	Минимальный срок аренды	-
Общественный платеж	-	Архитектурный контроль	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Удобства от клиента	-
Гарантия	1 месяц		

Общая информация

Высота потолков	3,3 м
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Нарезная

О БЦ «Лубянский (Строение 2)»

Год постройки	1850
Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,41 га

https://www.cian.ru/rent/commercial/272470633/

Свободное назначение (В+), 73,6 м²
в деловом центре «Лубянский (Спироевичи 2)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2. На карте
Ж. Китай-город, 1 мин. пешком. Лубянка - 5 мин. пешком

184 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
+7 985 700-04-80

73,6 м² | 2 из 4 | Свободно | В+

Аналитический отчет по зданию
Лубянский, Спироевичи 2, Москва, Лубянский проезд, 15С2

Что входит в PDF-отчет:

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

Лот 335594 Предложение от Собственника! Предлагается в аренду офисное помещение 73,6 кв. м. в минутной доступности до м. Китай-Город. В БЦ класса Б на 2 этаже. Представляет собой: зал, с колоннами и кабинет, готов к въезду. Офис выходит на Лубянский проезд, Окна, лифт, кондиционирование. Возможности: парковка - разгрузка. Машина не предоставляется. Прямая аренда, с предоставлением юридического адреса.

В цену включены затраты на электричество, коммунальные расходы. В цену не включено: уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНОЕ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНОВЫМИ И ФОТОГРАФИЯМИ, нажмите или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслана в течение 15 минут по запросу!

Комп. лицо: Александр Александрович, д/б. 312, ЛОТ 335594

Возможное назначение: Ель: сауна

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

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прочая аренда
Цена	184 000 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Скидки	30 000 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 30 847 Р	Минимальный срок аренды	-
Обременительный платеж	-	Альтернативные варианты	-
Коммунальные платежи	Включены	Сторонние парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-	-	-

184 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
+7 985 700-04-80

Общая информация

Планировка: Открытая
Вход: Отдельный с улицы
Парковка: Наземная

https://www.cian.ru/rent/commercial/273054254/

Свободное назначение (В), 810 м²
в деловом центре «Китай-Город»
Москва, ЦАО р-н Басманный, Лубянский проезд, 27/1С1. На карте

1 450 000 Р/мес.
21 482 Р за м² в год
+7 962 988-42-87

810 м² -2 из 4 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Номер

Аналитический отчет по зданию
Китай-Город, Москва, Лубянский проезд, 27/1С1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка логотипов зданий с диапазоном цен
- Планообладатели 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

Деловой центр Китай-Город, исторический и престижный центр Москвы. Первая линия, прекрасная локация и визуализация. Презентабельное административное здание у входа/выхода метро Китай-город, реконструировано в 2009 году, современные инженерные системы, кондиционирование, автоматического дымоудаления и пожаротушения. Отдельный свободный вход с улицы. Парковка, дорожка и качественная отделка/материалы. Есть операционные залы, кофевые уголки, депозитарий, сейфовые ящики, крановый лифт, лифтовые офисные кабинеты, массажные помещения. Мощности по запросу. Парковка на внутреннем дворе. Оплата в безналичном порядке. Внутренняя реклама. Договорный договор. Без обременений. Рассмотрите Ваши предложения. Без комиссии. Тамара.

Возможное назначение
Торговая площадь
Быв. мест. свободное назначение

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

Условия сделки

Цена	1 450 000 Р/мес.	Тип аренды	Полная аренда
Ставка	21 482 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 241 666 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обременительный платеж	1 450 000 Р	Акт приема-передачи	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Способность переаренды	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество выходов в двор	2
Мощность, кВт	30
Парковка	Нарезная
Коммунальные платежи	14

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
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.

Дата

№ 1272-07

Номер 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 АССОЦИАЦИИ 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 феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва





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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 409113

Настоящий диплом выдан

Иванову Ивану Ивановичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *1 января 2000* г. по *28 апреля 2001* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в *наблюдательном центре повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров образовательного учреждения (подразделение дополнительного профессионального образования) образовательного учреждения «Институт повышения квалификации и переподготовки кадров в сфере образования»* (наименование)
по *программе «Профессиональные навыки менеджера и администратора центров и групп образовательных учреждений»* (наименование)
и *специальность «Высшая академическая подготовка с.в. в высшей школе»* (наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 апреля 2001* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Иванова Ивана Ивановича*
Иванова (фамилия, имя, отчество)

на ведение проф. деятельности в сфере *образовательной сферы и групп образовательных учреждений* (наименование)
Специальность «Высшая академическая подготовка с.в. в высшей школе» (наименование)

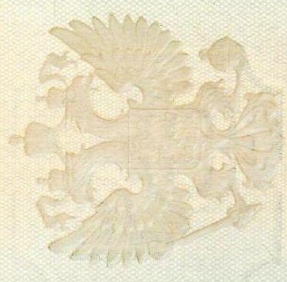


Иванов
Директор (директор)

Город *Москва*

МРО Госстанд. 1896

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1980-19

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-tarif/>.

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 действиями (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.)

М.п.
«25» мая 2021г.

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. Слущкий Д.Е.
«16» августа 2021г.