

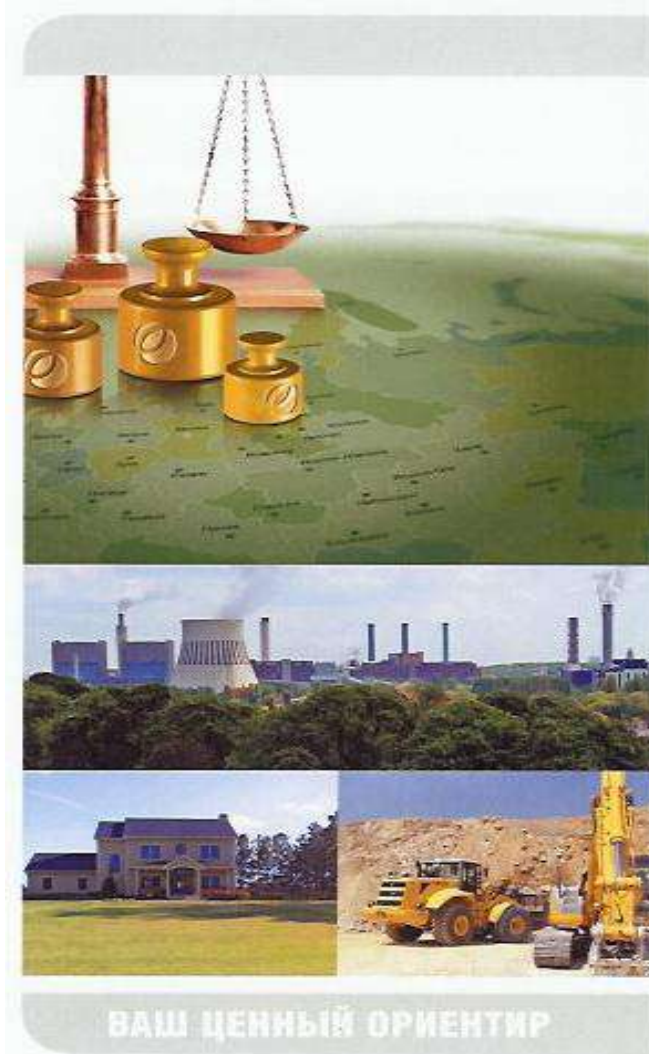


ОТЧЕТ № 800-2720-20/2024-О/8

об оценке справедливой стоимости 1/2 доли в
праве собственности нежилого помещения
общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1,
стр. 2-2А, по состоянию на 23 мая 2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2024



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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №3 от 08 мая 2024 г. между ООО «УК «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 23 мая 2024 г. составляет:

21 922 000

(Двадцать один миллион девятьсот двадцать две тысячи) рублей, с учетом НДС

18 268 333,33

(Восемнадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля, 33 копейки, 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии Федеральными стандартами 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 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 I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»; ФСО II «Виды стоимости»; ФСО III «Процесс оценки»; ФСО IV «Задание на оценку»; ФСО V «Подходы и методы оценки»; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО—НП «ОПЭО», Кодексом профессиональной этики оценщика МСНО—НП «ОПЭО». 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

23 мая 2024 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	8
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	10
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	12
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.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	21
3.2.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ	26
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	30
3.4.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	33
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	40
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	42
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	44
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
7.1.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	46
7.2.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	50
7.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	60
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	63
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	63
8.2.	РАСЧЁТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	65
8.3.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	67
8.4.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	71
8.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	87
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	90
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	93
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	100
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	108



1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением ООО «УК «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич доля в праве: 1/2
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 – 22 472 840 руб. Доходный подход – 21 371 117 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 1/2 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 23 мая 2024 г. составляет:

21 922 000

(Двадцать один миллион девятьсот двадцать две тысячи) рублей, с учетом НДС

18 268 333,33

(Восемнадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля, 33 копейки, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №3 от 08 мая 2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Оцениваемые права	Общая долевая собственность
Объект оценки	1/2 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предпосылки стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с ним 2. пользователем результатов оценки является ООО «УК «Финам Менеджмент» 3. дата оценки – 23 мая 2024 г. 4. предполагаемым использованием объекта оценки - текущее использование 5. оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Фонда под управлением ООО «УК «Финам Менеджмент»
Дата оценки	23 мая 2024 г.
Срок проведения оценки	С 08 мая 2024 г. по 23 мая 2024 г.
Дата составления отчета	23 мая 2024 г.
Требования к содержанию Отчета об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»; ФСО II «Виды стоимости»; ФСО III «Процесс оценки»; ФСО IV «Задание на оценку»; ФСО V «Подходы и методы оценки»; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО—НП «ОПЭО», Кодексом профессиональной этики оценщика МСНО—НП «ОПЭО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих



	документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	ООО «УК «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ 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 ОКATO 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	Филоненко Виктор Евгеньевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «ОПЭО» № 01567 от 29 августа 2018 г. Реестровый номер 1567.76
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: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 76/2023/СП134/765 от 16.05.2023 г., сроком действия с 18 июня 2023 г. по 17 июня 2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат № 023574-1 от 02 июля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 02.07.2021 г., № 206. Действует до 02.07.2024 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 I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV



«Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филоненко Виктор Евгеньевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности; регистрационный номер ПП № 819528, выдан 25.06.2007 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП «ОПЭО» регистрационный номер в реестре 01567, от 29.08.2018 г. Реестровый номер 1567.76
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: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 76/2023/СП134/765 от 16.05.2023 г., сроком действия с 18 июня 2023 г. по 17 июня 2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат № 023574-1 от 02 июля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 02.07.2021 г., № 206. Действует до 02.07.2024 г.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г.

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);



- Федеральные стандарты оценки; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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



- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET:; www.appraiser.ru, , www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АН 191606 от 14 марта 2011 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №3 от 08 мая 2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

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

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

Оценке подлежит: право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 23 мая 2024 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 23 мая 2024 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

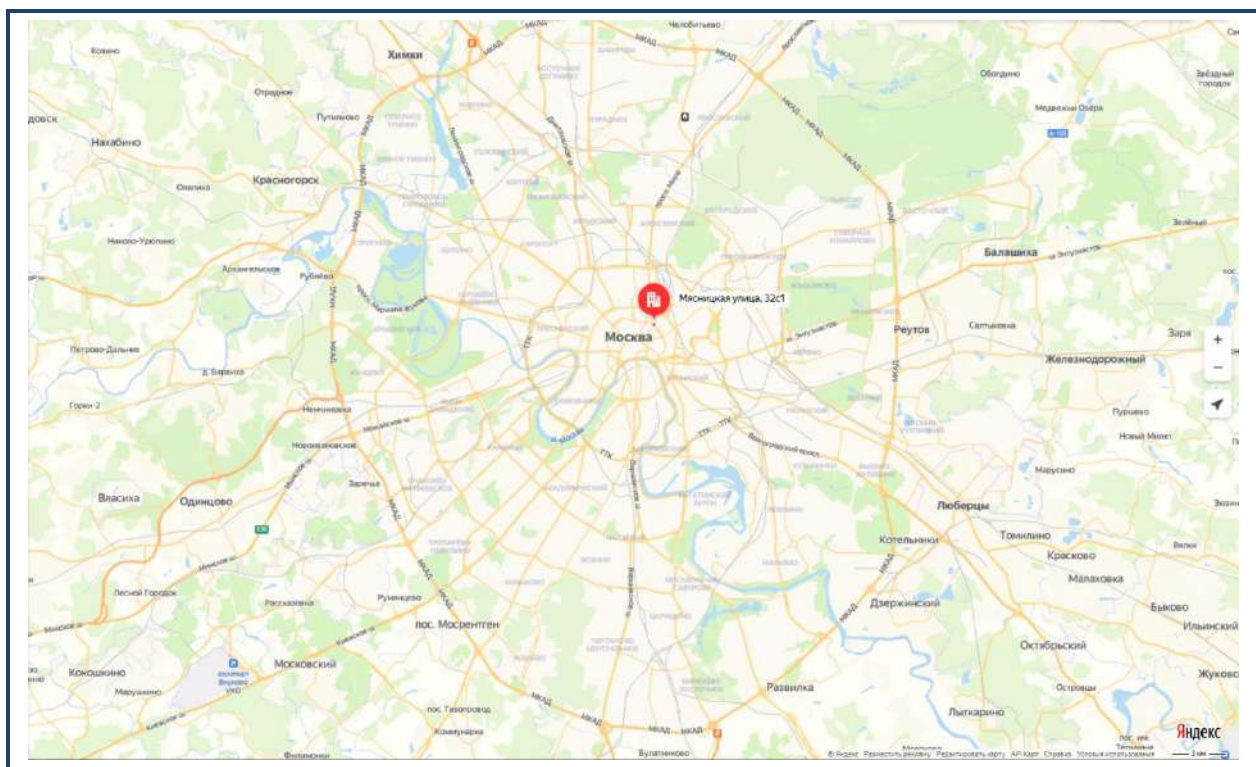
Расстояние до станций метрополитена:

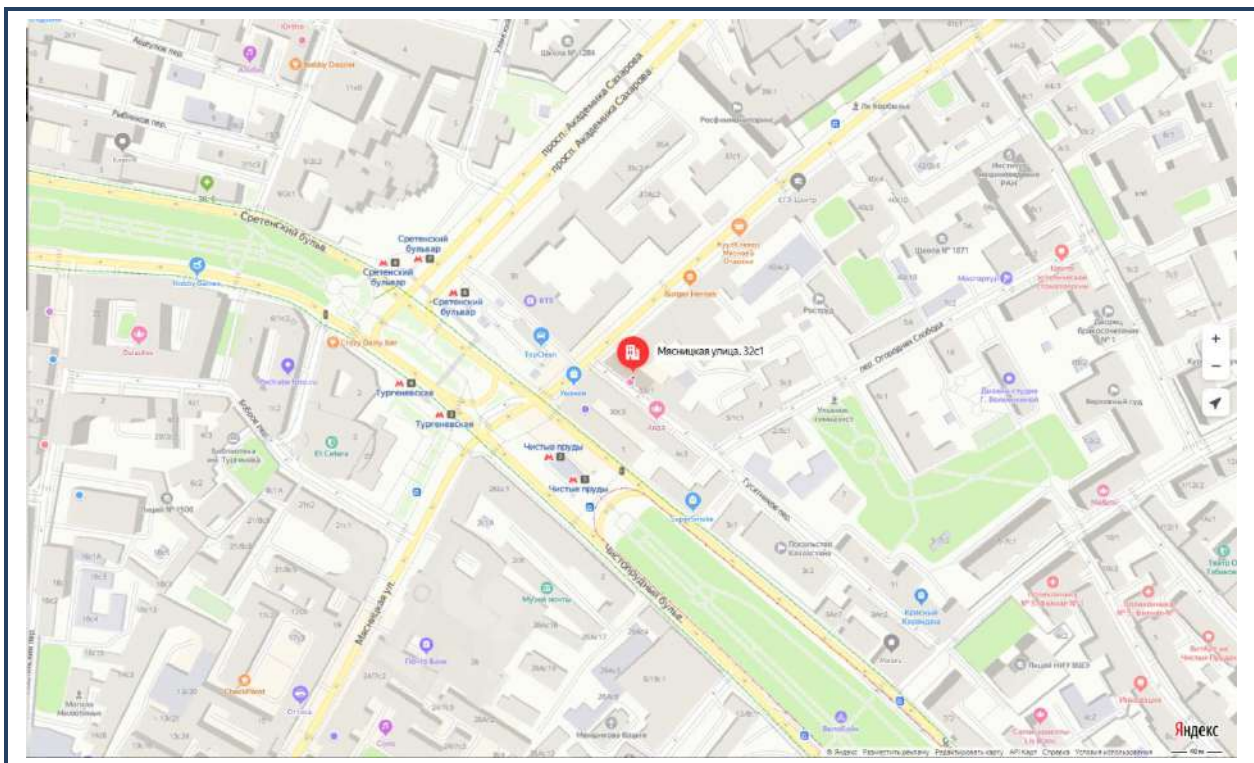
Тургеневская - 140 м;

Чистые пруды - 140 м;

Сретенский бульвар - 200 м.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте





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

Центральный административный округ ¹

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

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

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

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются 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 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

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

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, Новоперевереденовская, Госпитальная, реке Яузе, Казанскому направлению МЖД, Курскому направлению МЖД, улицам Сыромятническая, Воронцово Поле, Солянка.

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

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

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

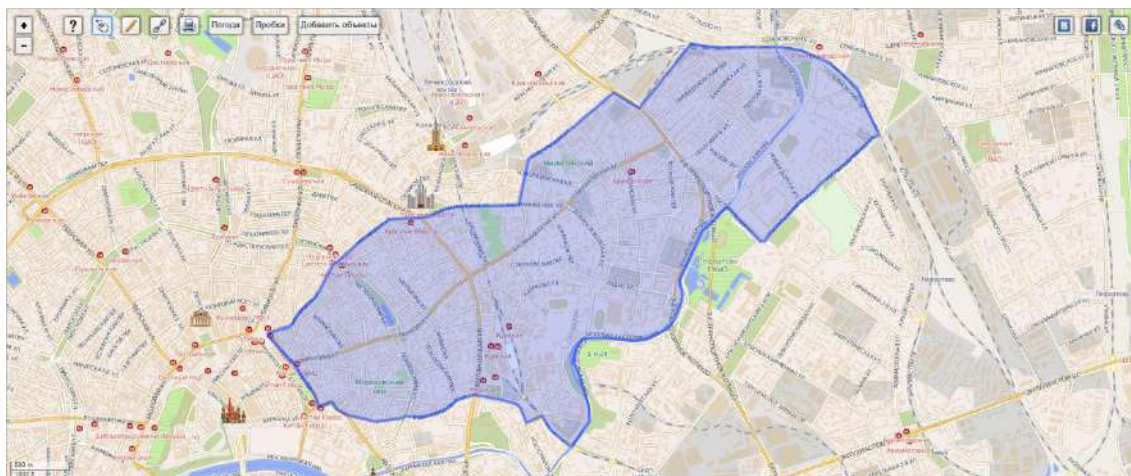
Также здесь находятся детские сады № 1374, № 17, № 1729, № 1733, № 1734, № 1808, № 1865, № 1948, № 1976, № 1977, № 1979, № 1982, № 1983, № 2032, № 2299, № 2334, № 290, № 296, № 299, № 30, № 304, № 376, № 452, № 53, № 6, № 827.

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

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

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 205,2 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

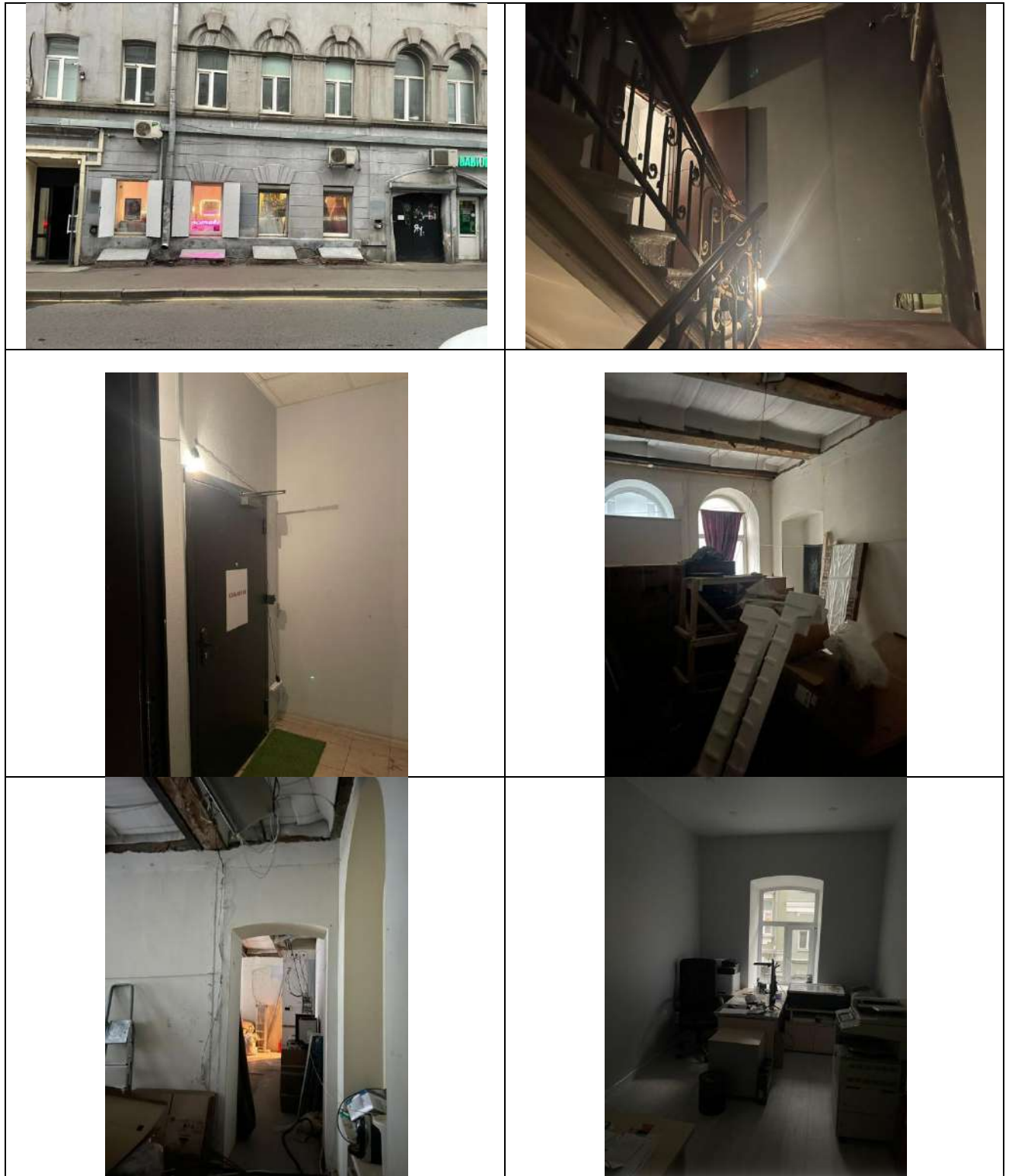
Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

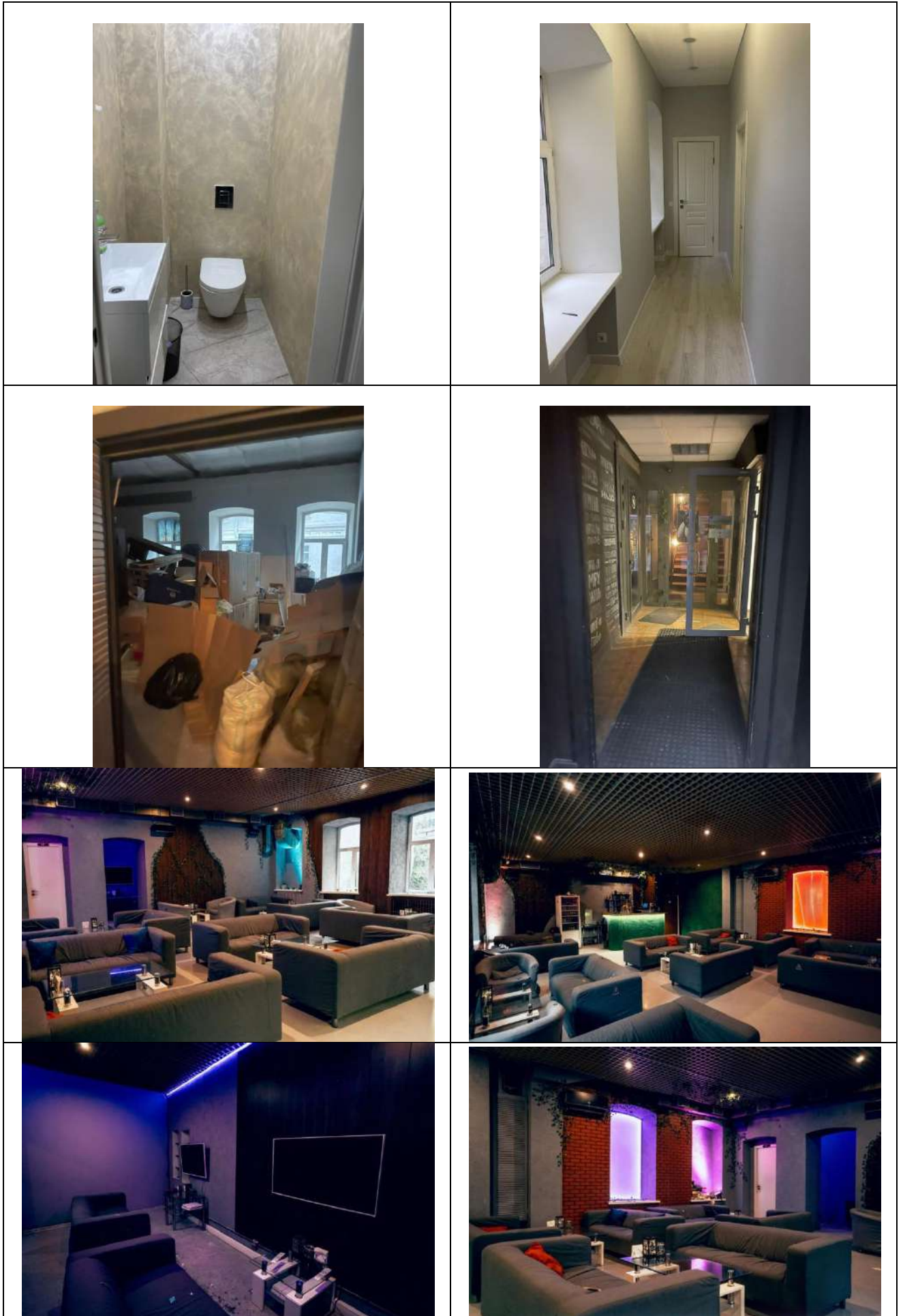
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А
Год постройки	1890
Число этажей	4
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	2 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	205,2
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	2 этаж - 3,53
Вид, состояние внутренней отделки	требует косметического ремонта
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 191606 от 14 марта 2011 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000002 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 73-11-ЭМ-12/6401 от

	05.03.2011 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УК «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич, доля в праве: 1/2
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





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

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ³

Основные экономические показатели России
(по данным [Росстата](https://statrelt.ru))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-февр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6

³ <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov>

	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5
(изменение в рублях в текущих ценах)			
		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г. : 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г. : 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг , на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0.0	-6.4
Другие показатели			
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления

экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))
- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая

экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых

местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечет за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года.

3.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ⁴

Основные итоги

В I квартале 2024 г. наблюдается снижение общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по отношению к аналогичным суммам 2023 г. От исторических пиков 2023 г. показатели приближаются к средним нормативным значениям предыдущих 5–10 лет.

I квартал 2024 г. показывает еще и рекордно низкий уровень сделок с участием иностранного капитала, что в первую очередь вызвано обилием таких операций в 2023 г. и исчерпанием тренда на продажу активов уходящими компаниями. За счет этого можно только предположить, что и в ближайшие периоды сохранится невысокий объем транзакций данного типа.

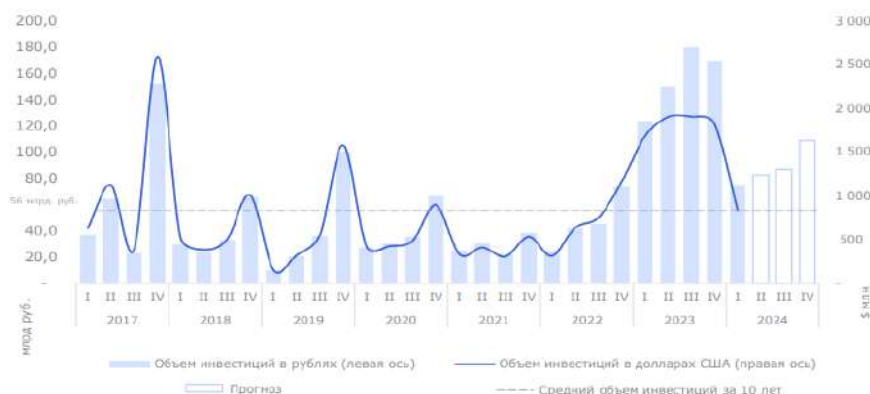
По традиции основной объем сделок пришелся на Москву и Московскую область — 80%. Тем временем инвестиции в региональные площадки, которые показывали высокие объемы продаж на

⁴ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/>

протяжении последних 15 месяцев, снизились до рекордно низких уровней, показав снижение практически в 2,5 раза относительно средних квартальных объемов за 2017–2022 гг. (1,95 млрд руб. против 4,7 млрд руб. соответственно).

Самой крупной сделкой за анализируемый период стала покупка ЦДМ на Лубянке структурами «Киевской площади» у «Галс Девелопмент».

Динамика объема инвестиций



Распределение объема инвестиций

Источник: Nikollere



В I квартале 2024 г. снизилась доля сделок с участием иностранного капитала, составив 9% от всего объема реализованных активов. Показатель сформирован сделкой компании «Десна Девелопмент» (входит в структуру холдинга Rönesans, Турция) по реализации БЦ Renaissance Forum и гостиницы Crown Plaza в Санкт-Петербурге.

После массового выхода иностранных инвесторов из российских активов объем подобных сделок в будущих периодах будет растягиваться в виде шлейфа, поскольку у компаний, сделавших заявления об уходе с российского рынка, все еще сохраняются активы для потенциальной реализации.

Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

Источник: Nikoliers

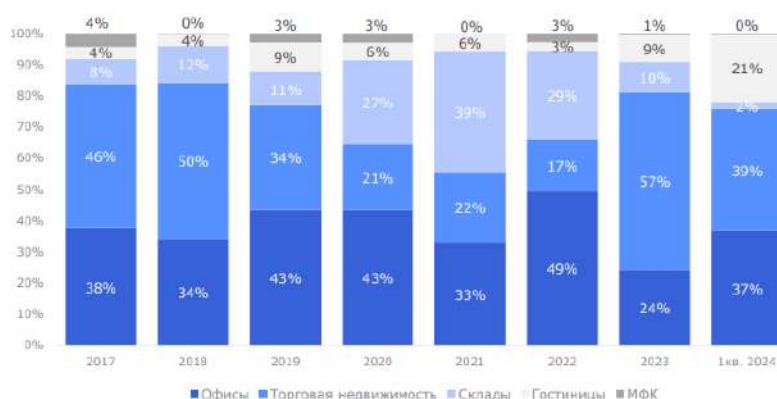


В географическом распределении сделок за I квартал 2024 г. наиболее существенно изменение доли Москвы, которая достигла уровня 80% против 70%, среднего показателя за предыдущие 10 лет. Большую часть (61%, или 36,8 млрд руб.) от всех московских объемов сформировали две самые крупные сделки отчетного периода: ЦДМ на Лубянке и БЦ «STONE Белорусская».

В начале 2024 г. заметно снизилась доля инвестиций в региональные активы (2 млрд руб.), которые пользовались повышенным спросом с октября 2022 г. по декабрь 2023 г. Это вызвано вымыванием наиболее ликвидных лотов в период массового выхода иностранных компаний из российских активов.

Распределение сделок по типам недвижимости

Источник: Nikoliers

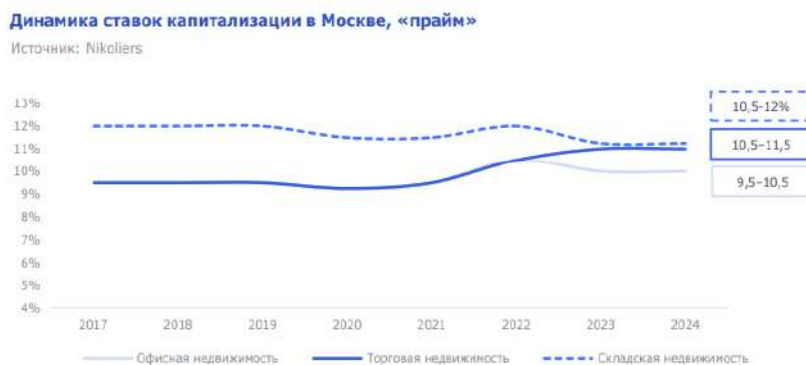


Гостиничный бизнес показал рост доли инвестиций относительно других направлений в I квартале 2024 г. до 21% при средневзвешенном значении в 7,7% за последние 10 лет. Так, в Санкт-Петербурге в гостиничном секторе планируется качественное пополнение за счет средств российских инвесторов: структура «Газпрома» приобрела проект реконструкции здания под люксовый отель на Марсовом поле. Первично вложенные инвестиции оцениваются в 5 млрд руб.

Несмотря на существенный вклад в структуру инвестиций этого сегмента, доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой (39%, или 29,1 млрд руб.) и офисной недвижимости (37%, или 27,5 млрд руб.), в том числе 7,7 млрд руб. (25%) были вложены под размещение собственных сотрудников компании.

В I квартале 2024 г. покупки помещений под собственные нужды совершили «ЛУКОЙЛ» (БЦ «Голубая жемчужина»), Lesta Games (БЦ в Известковом переулке), «Полипласт» (особняк на Садово-Спасской) и Fix Price (БЦ у м. «Проспект Мира»).

В секторе складской недвижимости отмечается снижение объема сделок, что может быть вызвано несовпадением ожиданий продавцов и покупателей и угасанием постпандемийного пика спроса на склады при все еще растущей арендной ставке. Склады дают высокую норму доходности своим владельцам, поэтому желающих расстаться с данным видом активов мало.



Тенденции и прогнозы

Начало 2024 г. примечательно снижением объема инвестиционных вложений по всем категориям недвижимости. Основные причины данной тенденции — рекордное количество сделок, совершенных в 2023 г., и вымывание к 2024 г. наиболее привлекательных предложений.

Традиционно на рынке капитала в I квартале заключается наименьшее количество операций с сезонным приростом к концу года. При сохранении обозначенного тренда общий прогнозируемый объем инвестиций за 2024 г. ожидается на уровне 300–350 млрд руб.

Несмотря на обилие операций по выходу с российского рынка иностранных игроков в 2023 г., в настоящее время сохраняются компании, в чей портфель все еще входят российские активы. Заключение сделок по выводу капитала из таких активов осложняется процессом согласования операции с правовой комиссией и необходимостью уплачивать «добровольный взнос» в федеральный бюджет, но пока еще остается возможным.

Сохранение ЦБ РФ ключевой ставки в рамках концепции сдерживания инфляции привело к минимальному количеству инвестиционных сделок в I квартале с использованием заемных средств. При смягчении денежно-кредитной политики к концу 2024 г. структура источников капитала может скорректироваться.

В экспозиции складского сектора наблюдается дефицит объектов инвестиционного качества, выставленных на продажу. В связи с ростом арендных ставок и исторически минимальным уровнем вакансии предполагается сохранение небольшого объема сделок с объектами складской недвижимости в течение ближайшего времени или заключение договоров с премией к рыночной стоимости.

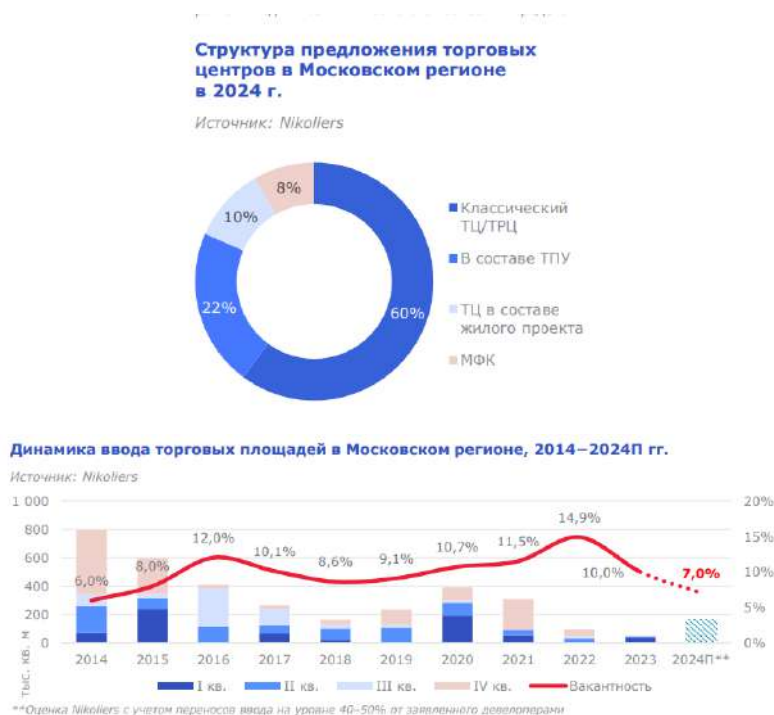
3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁵

Предложение

По итогам первых трех месяцев 2024 г. в Москве произошло долгожданное открытие ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 33 тыс. кв. м), а рынок Московского региона пополнился двумя объектами: ТРЦ «Атриум» (GLA 7,4 тыс. кв. м) в Раменском и ТЦ «Центральный» (GLA 9,2 тыс. кв. м) в Долгопрудном. Таким образом, объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Также в середине февраля разрешение на ввод получил ТЦ «Лайнер», пока функционирует только фитнес-клуб DDX с отдельным входом.

По нашим оценкам, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м. Наиболее крупными проектами, заявленными девелоперами, являются ТЦ «Селигерская» в составе одноименного ТПУ, ТРЦ Botanica Mall на 1-й улицы Леонова и ТЦ «ЗУМ» на пересечении проспекта Лихачева и бульвара Братьев Весниных.

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%. По нашим оценкам, в текущем году вакансии в столичных торговых центрах стабилизируются на этом уровне.



Спрос

Группа X5 Group объявила о планах запустить порядка 1,5 тыс. магазинов «Пятерочка» в текущем году, также ожидается географическое расширение продуктовой сети. Другая продуктовая сеть «Вкусвилл» развивает формат фуд-корнеров «Сгоряча», сейчас функционирует уже восемь точек.

⁵ Источник: www.nikoliers.ru

Ритейлер «М.Видео — Эльдorado» планирует в текущем году открыть около 100 магазинов нового формата, средняя площадь такого объекта 500–600 кв. м. Другой крупный игрок DNS намерен запустить 40 новых магазинов в текущем году. С начала года на российский рынок вышел китайский бренд электроники TECHNO, также о своем намерении открыть первые монобрендовые магазины в России объявил другой китайский производитель электроники TCL.

Gloria Jeans заявила о намерении расширить количество магазинов до 1 тыс. точек. А бренд женской одежды SAVAGE планирует расширение партнерской сети до 30 магазинов, в то время как немецкий бренд Bulmer тоже намерен открыть около 30 новых магазинов одежды за предстоящий год. Melon Fashion Group подала заявку на регистрацию товарного знака Love Republic Beauty, под которым планирует выпускать уходовую и декоративную косметику. А O'Stin анонсировала запуск нового молодежного бренда одежды Face Code — открытие первых 10 магазинов намечено на начало осени 2024 г. О запуске нового бренда Nice&Easy заявили владельцы сети Zolla — ожидается, что первые магазины появятся уже в следующем году.

Популярность здорового образа жизни отражается на пуле арендаторов в торговых центрах. Wellness-операторы уже не редкость, открытие термальных комплексов органично вписывается в традиционные моллы. За прошлый год в столице появилось два термальных комплекса, а в 2024 г. ожидается открытие еще такого же количества.

Сейчас мы наблюдаем рост жестких дискаунтеров. Компания «Магнит» заявила о том, что тестовый период проекта дискаунтеров В1 завершен и сеть готова перейти к фазе активной экспансии, как в Москве, так и в регионах. А сеть дискаунтеров «Чижик» анонсировала стратегию стремительного развития за счет увеличения количества точек продаж. Так к 2026 г. сеть хочет достигнуть отметки в 5 тыс. магазинов.

Кассовые сборы кинотеатров демонстрируют положительную динамику. По данным «Бюллетеня кинопрокатчика», результаты 2023 г. превысили сборы 2022 г. на 9,5%. В топ-3 по экранам попали российские фильмы «Три богатыря и Пуп Земли», «По щучьему велению» и «Коты Эрмитажа». Таким образом, по объемам сборов доля кино, выпущенного отечественными киностудиями, составила 46,1% (+23,3 п.п. за четыре года). Для сравнения: в 2019 г. на российские фильмы приходилось лишь 22,8%. Начало 2024 г. отметилось громкими премьерными. Так, в первой тройке по объему сборов оказались отечественные фильмы «Холоп-2», «Бременские музыканты» и «Мастер и Маргарита», на них приходится почти 70% кассовых сборов за первые два месяца 2024 г. При этом доход кинотеатров за первые два месяца 2024 г. оказался выше на 54,9%, чем за весь I квартал 2023 г. Сегмент кинотеатрального бизнеса постепенно адаптируется к текущим реалиям и может продемонстрировать положительную динамику в текущем году. Мы ожидаем, что на протяжении 2024 г. доля кино, выпущенного российскими киностудиями, в общих сборах кинопроката продолжит расти. Одновременно с этим стоит отметить, что доля кинозалов в

строющихся торговых центрах сокращается. В первую очередь это обусловлено форматом вводимых объектов — чаще всего в районных торговых центрах кинотеатр не предусмотрен. В крупных моллах из-за снижения трафика собственники и управляющие компании рассматривают альтернативные способы организации пространства как в новых проектах, так и на площадях уже существующих кинотеатров.

Объемы кассовых сборов кинопроката в России

Источник: Бюллетень кинопрокатчика, Nikollers



Тенденции и прогнозы

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%. Однако индикатор отстает на 7,2% от уровня первых трех месяцев 2022 г. из-за эффекта высокой базы, далее разница с 2022 г. будет снижаться за счет уже сформировавшейся новой «нормы посещаемости». Этому способствовали как развитие онлайн-торговли, так и уход привычных для потребителя арендаторов и выход новых брендов, которым нужно время для формирования целевой аудитории. Трафикаобразующими арендаторами становятся операторы wellness и развлечений.

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mail Index (1–11 неделя), в сравнении с аналогичными периодами в 2023 и 2022 гг.

Источник: Focus Technologies



За последнее десятилетие в поведении потребителей произошли существенные изменения. В то время как дополнительная гибкость и удобство многоканальной розничной торговли предоставляют потребителям больше возможностей для совершения покупок, чем когда-либо,

высокая инфляция оказывают дополнительное давление на семейные бюджеты. Потребители становятся более практичными и ценят товары за качество и функциональность.

Несмотря на эту чувствительность к цене, ценность продолжает доминировать. Потребители ищут положительные впечатления от продуктов, которые они покупают, и от розничных продавцов, у которых они покупают. Потребители рассматривают продукты и услуги, которые обеспечат гибкий образ жизни или экономию средств в долгосрочной перспективе или разработаны специально для их уникальных потребностей.

— На данный момент потребители все еще ориентированы на экономию и сохранение денежных средств. После стремительного роста объема потребительских кредитов физлицам в начале прошлого года, показатель скорректировался вниз. Одновременно с этим сохранение программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 г. будет поддерживать эту тенденцию в первой половине текущего года. Те, кто еще не воспользовался данной программой, будут стремиться накопить достаточную сумму на первоначальный взнос, чтобы воспользоваться ипотекой по выгодным условиям.

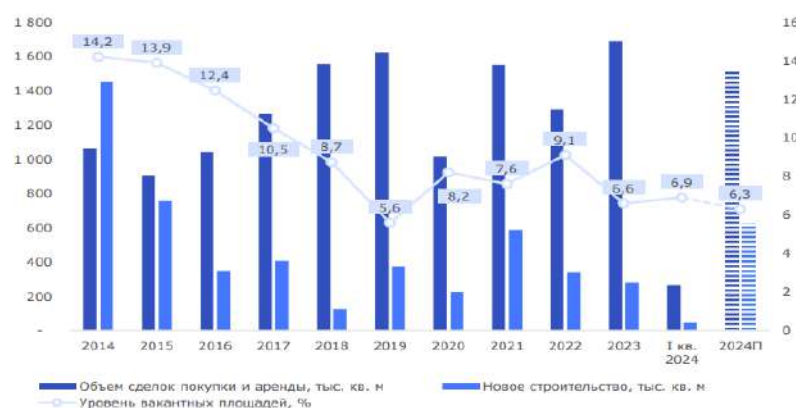
3.4. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ⁶

Основные итоги

После волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду.

Объем купленных и арендованных площадей за первые три месяца заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок.

Динамика основных показателей, класс А и В+ / -
Источник: Nikoliers



⁶ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Предложение

В I квартале 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.

В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема I квартала 2022 г.

После корректировок планов ввода, по нашим прогнозам, до конца года ожидается еще порядка 580 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это будет наибольшее значение по завершённому строительству на офисном рынке Москвы за девять лет. Такой объем нового строительства связан с завершением крупных проектов, начатых несколько лет назад, — 36% объема приходится на офисную составляющую МФК Moscow Towers.

К тому же уже не первый год офисный девелопмент поддерживают жилые застройщики, стимулом для которых остается программа льгот по созданию мест приложения труда. В текущем году 29% офисного строительства представлено объектами, строящимися благодаря этой программе. В прошлом году порядка 18% объема нового строительства пришлось на подобные проекты.



Новое строительство офисной недвижимости на 2024 г.

Снижение доли объектов, предлагаемых к аренде, связано, с одной стороны, с замедлением долгосрочного спекулятивного девелопмента и переходом к краткосрочному бизнеспланированию, с другой — с ростом активности жилых девелоперов в офисном сегменте. Продажа площадей, в

отличие от сдачи в аренду, позволяет девелоперу привлекать средства на этапе строительства и снижать сроки дорогого проектного финансирования, а также быстро выходить из непрофильного актива и минимизировать риски.

В прошлом году объем нового строительства в аренду составил 92,9 тыс. кв. м (33% от общего объема строительства за год). В 2024 г. в аренду строится 99 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу), что составляет всего 16% от общего объема строительства.



Из общего объема строительства на 2024 г. в аренду (99 тыс. кв. м) свободно 95 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу). Продажи в строящихся зданиях продолжают пользоваться высоким спросом, 434 тыс. кв. м уже реализовано. К покупке доступно порядка 105 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

Динамика вакантности

В I квартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%.

В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после освобождения арендаторами.



Коммерческие условия

Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%. На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года.

Динамика ставок аренды по классам, тыс. руб./кв. м/год

Источник: Nikoliers

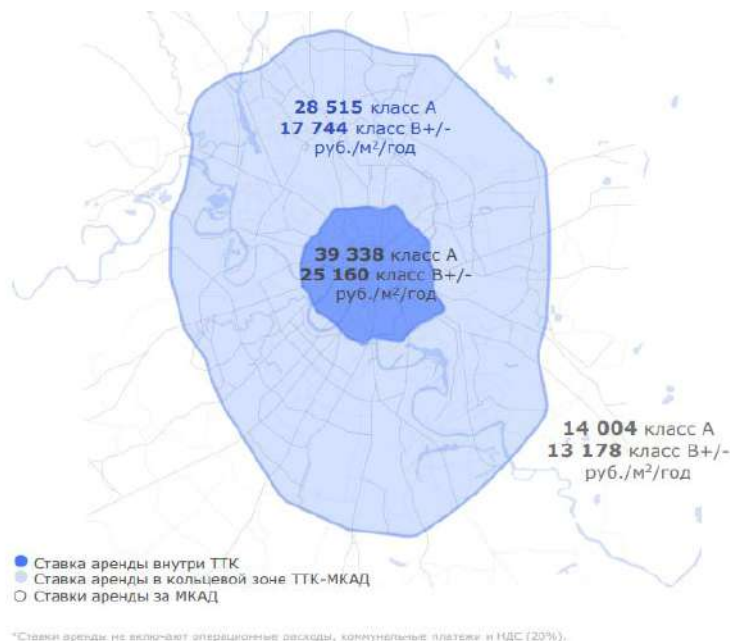


Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Ставки аренды в зависимости от локации

Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше. Так, средневзвешенная ставка в классе А внутри ТТК дороже класса А за пределами МКАД — почти в три раза. Таким образом, можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД — на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

Класс А	Класс В+/-
- На 38% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД - В 2 раза выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД	- На 42% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД - На 35% выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД



Спрос

По итогам I квартала 2024 г. в структуре сделок продолжается рост спроса на приобретение офисов: на долю сделок купли-продажи приходится 32% (84 тыс. кв. м) от общего объема. За последние восемь лет это наибольшее значение. Такой объем обусловлен сохраняющимся спросом на покупку площадей в объектах нового строительства и заключением крупных сделок на вторичном рынке. Всего сумма сделок аренды и покупки офисов за первые три месяца составила 266 тыс. кв. м.



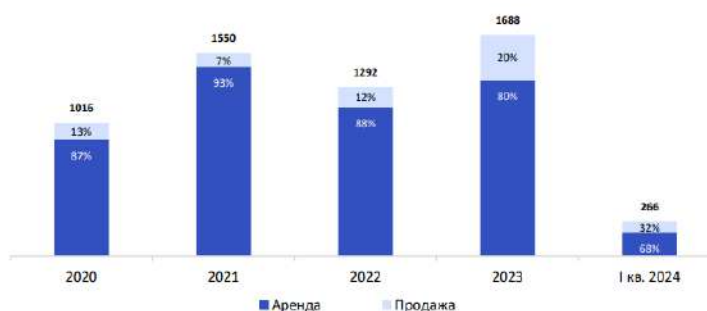
Источниками спроса по сферам бизнеса в I квартале 2024 г. являются преимущественно компании сферы производства (28%), торговли (18%) и сектор ИТ/телекоммуникаций (17%). Заметный рост доли производственных компаний может быть связан с отложенным эффектом на офисный сектор роста локальных производственных компаний на фоне замещения ниш, освободившихся после ухода международного бизнеса.

За последние пять лет существенно изменилась структура спроса. Доля сделок покупки до 2023 г. была на уровне 7–13%, в прошлом году составила 20%, в I квартале 2024 г. — 32% от объема сделок покупки и аренды офисов. Подобная тенденция уже закрепились в офисном сегменте.

Фокус спроса сместился на помещения с отделкой. Новое строительство представлено преимущественно помещениями shell & core. Однако, учитывая настроения арендаторов, вектор сместился в сторону чистовой отделки. Девелоперы готовы предлагать базовый пакет отделки в разных ценовых категориях. В готовых зданиях формат отделки значительно варьируется в зависимости от объекта: от премиальной отделки до помещений, требующих небольшого косметического ремонта.

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос на офисы в новых зданиях остается высоким. Из прогнозируемого объема ввода на продажу на текущий год 70% площадей уже распродано. При этом, по мере реализации офисных блоков, в продажу выходят новые объекты. Так, например, в I квартале 2024 г. стартовали продажи в проектах «Upside Кунцево», Nevsky Plaza, ввод которых заявлен на конец 2025 г., и «Stone Ходынка 2» со сроками ввода до 2028 г.

Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях

Источник: Nikoliers

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	Москва-Сити	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
414 тыс. руб./кв. м	630 тыс. руб./кв. м	380 тыс. руб./кв. м	220 тыс. руб./кв. м

В структуре сделок продажи офисов в I квартале 2024 г. преобладают сделки во введенных в эксплуатацию зданиях — 81% объема купленных площадей. Такая структура спроса связана с заключением нескольких крупных сделок в существующих зданиях класса В+/- компаниями сферы торговли, производства, а также IT-сектора.

Ввиду небольшого размера лотов к покупке в строящихся объектах, доля приобретения офисов на стадии строительства составляет только 19% от объема спроса. Всего за первые три месяца покупатели приобрели 16 тыс. кв. м преимущественно мелкими лотами до 150 кв. м. Основной интерес к таким объектам проявляют частные инвесторы, а также компании из сферы профессиональных услуг, торговли и медицины.

Тенденции и прогнозы

На фоне растущих затрат на отделку и, как следствие, низкого спроса на подобные объекты, арендодатели, базово предлагающие помещения shell & core, предоставляют дополнительные

опции в виде отделки под арендатора. Такие варианты будут все больше распространены среди собственников офисов shell & core.

Консолидация офисов и активный рост крупных компаний по-прежнему будут поддерживать спрос на блоки площадью более 5 тыс. кв. м при малом количестве таких вариантов.

На фоне более сдержанного спроса в начале 2024 г., можно ожидать незначительного роста вакансии, который скорректируется к концу года. По итогам 2024 г. уровень вакантности будет ниже итогового значения 2023 г.

На фоне дефицита качественного предложения и незначительной коррекции спроса вниз, среднерыночная ставка аренды сохранит рост на уровне инфляции.

При этом динамика изменения ставок аренды будет различаться в зависимости от сегмента. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается годовой рост на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы);
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Согласно п. 22.а) ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, при этом в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Необходимо отметить, что согласно п. 22.ж) ФСО №7 сравнительный подход может использоваться для определения помимо стоимости других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Москвы позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого помещения

подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

7.1. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Объекты - аналоги подбирались, прежде всего, с учетом факторов: местоположения объекта, вида разрешенного использования и физических характеристик объекта оценки.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - площадь земельного участка;
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение;
 - физические характеристики;
 - экономические характеристики;
 - использование и (или) зонирование;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым пяти элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 6 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая корректировка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются корректировками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости⁷.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 437 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования доступных Оценщику объектов-аналогов приведены в п. 3.3 данного Отчета. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующей таблице.

В качестве объектов-аналогов подобраны нежилые помещения.

⁷ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов.
— М.: КНОРУС, 2010

Таблица 3. Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Передаваемые имущественные права на капитальное строение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость
Условия рынка	Время продажи	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Чаплыгина, 1/12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Цветной бул., 21С6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Ананьевский пер., 4/2С2
	Метро, удаленность	Сретенский бульвар 2 мин.	Красные ворота 6 мин.	Сухаревская 5 мин	Цветной бульвар 2 мин.	Сухаревская 5 мин.
	Выход на красную линию	Второстепенная	Второстепенная	Второстепенная	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Вид	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	205,2	100,6	297,1	180,0	124,0
	Этаж расположения	2 этаж	1	1	цоколь	цоколь
	Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Экономические характеристики	Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Коммунальные расходы, расходы на управление и обслуживание объекта		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы



Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		36 000 000,00	90 000 000,00	47 000 000,00	27 900 000,00
	НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/298754092/	https://www.cian.ru/sale/commercial/301498316/	https://www.cian.ru/sale/commercial/257587137/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295372186/
	Контактное лицо, тел.:		+7 917 517-95-96	+7 966 061-18-72 +7 963 762-87-41	+7 915 328-89-70 +7 966 050-49-63	+7 962 363-30-22 +7 916 196-48-91

Источник: расчеты Оценщика



7.2. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что сведения о сделках отсутствуют (например, в Базе данных Росреестра), в связи с чем, Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Все поправки вносятся в процентном, либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Поправки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Обоснование внесенных поправок (корректировок) представлено ниже.

1 Передаваемые права

Корректировка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.

Корректировка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.

Корректировка не вводилась в связи с тем, что нежилые помещения передаются на правах собственности.

Ограничения (обременения) прав

Ограничения (обременения) права у оцениваемого объекта недвижимости: не выявлены, у объектов-аналогов также ограничения (обременения) права не выявлены. Согласно заданию на оценку, расчет производится без учета обременений, таким образом, данный вид корректировки не применялся.

2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы

оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты. Так как оцениваемый объект в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3 Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный. Корректировка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

4 Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, период с даты объявления до даты оценки не превышает срока экспозиции типичных объектов, в связи с этим, Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 4. Скидка на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Скидка на торг объектов свободного назначения составляет -12,35%.

Адрес расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 5. Корректировка расположение

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15

Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 6. Расчет корректировки на расположение

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Расстояние до Метро

Для объектов недвижимости, удаленность является важным фактором, так как он влияет на проходимость и, следовательно, потенциальный доход.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

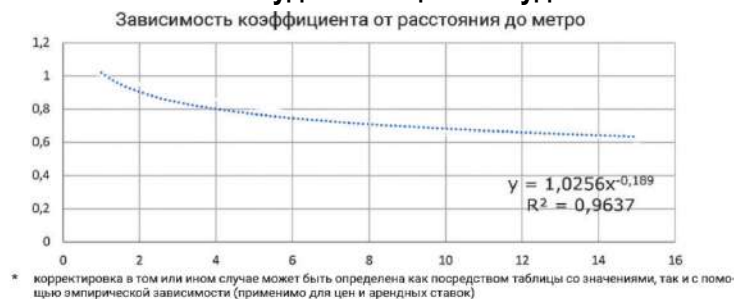
Таблица 7. Корректировка на удаленность от метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,40	1,57	1,66
	до 5 мин	0,81	1,00	1,13	1,27	1,34
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Рисунок 1. Зависимость удельной цены от удаленности от метро



Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,0256 \cdot (\text{Удаленность от метро м.})^{-0,189}$

Таблица 8. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	2	6	5	2	5
Коэффициент корректировки (KS)	0,8997	0,7310	0,7566	0,8997	0,7566
Величина поправки		23,08%	18,91%	0,00%	18,91%

Источник: расчеты Оценщика

Выход на красную линию

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торговых) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 9. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

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 10. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Второстепенная	Второстепенная	Второстепенная	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки		0,00%	0,00%	8,00%	8,00%

Источник: расчеты Оценщика

5 Физические характеристики

Корректировка на тип объекта

Важным фактором для коммерческих объектов является тип объекта. Соответственно, если объект – отдельно стоящее здание, это является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, если объект – встроенное помещение, это снижает коммерческую привлекательность объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 11. Тип и назначение объекта

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 12. Расчет корректировки на тип объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на размер помещений

Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м.).

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 13. Корректировка на площадь

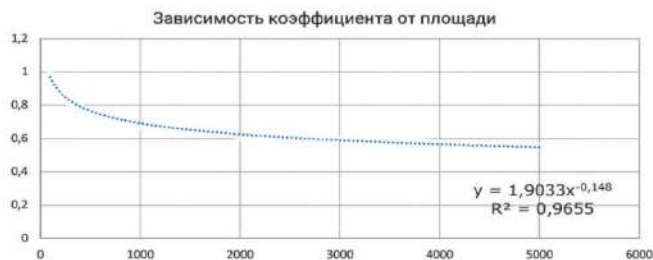
6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–300	300–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000>
	<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82
	100–300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61
	300–500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45
	500–1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31
	1000–2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19
	2000–5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади объекта



Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,9033 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,148}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	205,2	100,6	297,1	180,0	124,0
Коэффициент корректировки (KS)		0,865576	0,961884	0,819441	0,882525	0,932569
Величина поправки	%		-10,00%	5,60%	-1,90%	-7,20%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные этажи расположения, необходимо ввести корректировку.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 15. Коэффициенты различия этажа расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
Общая площадь	205,2	100,6	297,1	180,0	124,0
подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля подвала	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,0	0,0	0,0	180,0	124,0
доля цоколя	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
1 этаж	0,0	100,6	297,1	0,0	0,0
доля 1 этажа	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%
на 2 этаже и выше	205,2	0,0	0,0	0,0	0,0

доля 2 этаже и выше	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
мансардный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля мансардного этажа	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (Ks)	0,9259	1,0000	1,0000	0,8929	0,8929
Корректировка, %		-7,40%	-7,40%	3,70%	3,70%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 17. Наличие отдельного входа

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 18. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки		$(1/1,20)-1 = -16,67\%$	$(1/1,20)-1 = -16,67\%$	$(1/1,20)-1 = -16,67\%$	$(1/1,20)-1 = -16,67\%$

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 19. Корректировка на состояние отделки

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 20. Расчет корректировки на состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)
Корректировка на состояние отделки, %		$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$

Источник: Расчеты оценщика

6 Экономические характеристики

Наличие долгосрочных договоров аренды

Долгосрочные договора аренды у объектов-аналогов не выявлены, корректировка не вводилась.

Коммунальные расходы, расходы на управление и обслуживание объекта

Учитывая сопоставимость класса зданий, назначения основных площадей, расходы на обслуживание сопоставимы, корректировка не вводилась.

7 Использование и (или) зонирование

Оцениваемые объекты используются под помещения свободного назначения, объекты-аналоги, так же используются под помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

8 Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По данному фактору корректировка не вводилась, ввиду отсутствия движимого имущества у объекта-оценки и объектов-аналогов.

9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у исследуемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимости объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и

если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁸.

Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- ♦ $\bar{x}$ – среднее значение;
- ♦ σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

Таблица 21. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	219 535,05
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	988 598 761,06
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	31 441,99
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	14,32%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 14,32%, что позволяет говорить о незначительной изменчивости вариационного ряда. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта.

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

22 472 840

(Двадцать два миллиона четыреста семьдесят две тысячи восемьсот сорок) руб.

⁸ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 22. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		36 000 000,00	90 000 000,00	47 000 000,00	27 900 000,00
Общая площадь	кв. м	205,2	100,6	297,1	180,0	124,0
Цена за единицу площади	кв. м		357 852,88	302 928,31	261 111,11	225 000,00
Передаваемые имущественные права на капитальное строение		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв.м.		357 852,88	302 928,31	261 111,11	225 000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв.м.		357 852,88	302 928,31	261 111,11	225 000,00
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		357 852,88	302 928,31	261 111,11	225 000,00
Условия рынка						
Время продажи		Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв.м.		357 852,88	302 928,31	261 111,11	225 000,00



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина корректировки	%		-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		313 658,05	265 516,66	228 863,89	197 212,50
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Чаплыгина, 1/12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 13С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Цветной бул., 21С6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Ананьевский пер., 4/2С2
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Сретенский бульвар 2 мин.	Красные ворота 6 мин.	Сухареvская 5 мин	Цветной бульвар 2 мин.	Сухареvская 5 мин.
Величина поправки	%		23,08%	18,91%	0,00%	18,91%
Выход на красную линию		Второстепенная	Второстепенная	Второстепенная	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	8,00%	8,00%
Физические характеристики объекта						
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь	кв.м.	205,2	100,6	297,1	180,0	124,0
Величина поправки	%		-10,00%	5,60%	-1,90%	-7,20%
Этажность здания		2 этаж	1	1	цоколь	цоколь
Величина корректировки	%		-7,40%	-7,40%	3,70%	3,70%
Вид и состояние отделки		Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина корректировки	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Наличие отдельного входа		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки	%		-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы, расходы на управление и обслуживание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-20,08%	-8,65%	-15,96%	-2,35%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		250 675,51	242 549,47	192 337,21	192 578,01
Выводы						
Общая валовая коррекция			78,59	70,02	51,71	75,92
Весовой коэффициент			0,239	0,249	0,271	0,242
Средневзвешенная стоимость с НДС	руб./кв.м.		219 033,53			
Площадь	кв.м.		205,2			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		44 945 680			
Справедливая стоимость 1/2 доли в праве объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		22 472 840			

Источник: расчеты Оценщика



8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценка рыночной стоимости имущества основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни (период времени, в течение которого объект может быть использован, как источник прибыли) в стоимость. Для объектов недвижимости основным типичным видом дохода являются арендные платежи, получаемые собственником объекта при сдаче его в аренду.

Доходный подход может быть реализован с использованием методов, которые представлены на нижеследующей схеме.

Рисунок 3. Методы доходного подхода



Источник: методическая литература, анализ Оценщика

При использовании метода прямой капитализации доходов осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- ♦ I – чистый операционный доход;
- ♦ R- ставка капитализации;
- ♦ V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В методе капитализации по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V - рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k -прогнозный период (лет);
- r - период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E_q - затраты q -го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q -прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V_k - прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y_q -норма прибыли q -го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Метод капитализации доходов по расчётным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Таблица 23. Условия применения методов доходного подхода

Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал
Действующий объект недвижимости, не требующий на дату оценки больших по длительности капиталовложений на ремонт или реконструкцию	Объект недвижимости, требующий на дату оценки больших по длительности капиталовложений на ремонт или реконструкцию
Объект находится на стадии генерации обычных доходов	Объект либо не используется, либо генерирует нетипичный для него доход

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

Обоснование выбора метода в рамках доходного подхода: Так как оцениваемый объект недвижимости является действующим и не требует значительных по длительности капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, то расчёт стоимости производится методом прямой капитализации доходов.

Так как в рамках данного отчёта расчёт проводился методом прямой капитализации доходов, далее Оценщик рассмотрел основные этапы и особенности расчёта данным методом.

Основные этапы расчёта с использованием метода прямой капитализации доходов:

1. Расчёт доходов от использования объекта оценки при его наиболее эффективном использовании на основе анализа доходов объектов-аналогов – получение величины потенциального валового дохода;
2. Расчёт потерь от недозагрузки, потерь от неплатежей, учёт величины коммунальных и эксплуатационных расходов, а также дополнительных доходов, приносимых объектом недвижимости - получение величины чистого операционного дохода;
3. Определение ставки капитализации на основе показателей доходности инвестиций, которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки;
4. Капитализация доходов и формирование рыночной стоимости в рамках доходного подхода.

При расчёте используются следующие показатели и предпосылки:

1. Величина прогнозного периода составляет один год, что является типичным для оценки в рамках метода прямой капитализации доходов;
2. Объект оценки является доходной недвижимостью, то есть может приносить доход. Предполагается возможность принесения дохода до окончания срока экономической жизни объекта. Данный срок учитывается при определении нормы возврата инвестиций;
3. Ставка дисконтирования (капитализации), отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования;

Процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки приведена.

8.2. РАСЧЁТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R)⁹:

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

⁹ Источник информации: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/13.html>

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Последовательность определения чистого операционного дохода

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- ♦ определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - ♦ определение арендопригодной площади,
 - ♦ определение среднерыночной арендной ставки;
- ♦ определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- ♦ определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- ♦ расчет ставки капитализации;
- ♦ определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Расчет размера доходов

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где:

A — рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м в год (с НДС);

S — арендопригодная площадь, кв. м.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом недвижимого имущества, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. п. "Анализ наиболее эффективного использования").

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

Полезная площадь объекта оценки определена общей площадью, т.к. целесообразна сдача здания целиком.

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Арендная ставка была определена без учета всех эксплуатационных расходов, которые арендатор оплачивает отдельно. Для случаев, когда в арендную ставку объекта-аналога включены эксплуатационные расходы, ставка была очищена от эксплуатационных расходов на основании фактических данных по объекту-аналогу или среднерыночных значений в случае отсутствия такой информации.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

8.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При расчёте арендной ставки использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является ставка аренды за квадратный метр в год, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - ♦ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - ♦ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - ♦ условия сделки;
 - ♦ условия рынка;

- ♦ местоположение объекта;
- ♦ физические характеристики объекта;
- ♦ экономические характеристики;
- ♦ вид использования и (или) зонирование;
- ♦ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ♦ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с «Местоположения», определяется путём алгебраического суммирования

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая корректировка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются корректировками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹⁰.

В качестве объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 437 ГК РФ публичная оферта - адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц. В нижеследующей таблице представлены подобранные.

¹⁰ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Таблица 24. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на капитальное строение	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Аренда (согласно заданию на оценку, оценка проводится без учета обременений)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 12/23С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 32С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Огородная Слобода, 5А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 25
	Станция метро, удаленность	Сретенский бульвар 2 мин.	Красные ворота 6 мин.	Чистые пруды 2 мин.	Тургеневская 4 мин.	Красные ворота 5 мин.
	Выход на красную линию	Второстепенная	Имеется	Второстепенная	Отсутствует	Имеется
Физические характеристики объекта	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	205,2	170,7	40,4	90,0	141,6
	Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж
	Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют



Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие строенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Ставка аренды за кв. м в год, руб.		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00
	НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
	Коммунальные расходы	Включены	-	-	-	-
	Эксплуатационные расходы	Включены	+	+	+	-
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/302067803/	https://www.cian.ru/rent/commercial/299595734/	https://www.cian.ru/rent/commercial/301707280/	https://www.cian.ru/rent/commercial/291851696/
	Контактное лицо		+7 906 747-65-63 +7 905 719-38-82	+7 915 062-02-69 +7 915 095-24-58	+7 966 051-66-73	+7 963 686-64-03

Источник: расчеты Оценщика



8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам объекта оценки с помощью внесения корректировок. Если объект оценки лучше аналога, то корректировка к цене последнего вносится со знаком «плюс». В противном случае – со знаком «минус». Ниже приводится обоснование внесенных корректировок.

Так же, как в сравнительном подходе, произведен расчет возможных корректировок и выведение среднего показателя – ставки аренды за 1 кв. м в год. Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых поправок при расчёте стоимости объекта оценки.

1. Стоимостные характеристики

Корректировка на НДС

Ни оценочное, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

Налог на добавленную стоимость относится к косвенным налогам. Объектом обложения НДС выступают операции, то есть налог удерживается с дохода, а рыночная стоимость по своей сути не является ни операцией, ни доходом, ни выручкой. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки — это уже следующий этап после оценки рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. В свою очередь, стороны сделки могут либо быть плательщиками НДС, либо не быть. Следовательно, не может быть двух разных стоимостей — для плательщиков НДС и для неплательщиков НДС (система УСН). Рыночная стоимость для всех едина.

Следует отметить и то, что рыночная стоимость объекта характеризует оптимальную цену этого объекта в зависимости от его специфических черт и ценообразующих факторов, будь то технические характеристики, местоположение, разрешенное использование, доходность и т. п. Режим налогообложения сторон сделки, обуславливающий необходимость выделения НДС, является характеристикой не самого объекта имущества, а именно сторон сделки и не может оказывать влияния на цену этой сделки, а значит, и на величину рыночной стоимости, определенную оценщиком и использованную в качестве цены сделки.

Ниже приведены ссылки на статьи, подтверждающие вышеизложенное суждение.

-«Акопян, А. Г. Учет НДС при оценке рыночной стоимости имущества / А. Г.

Акопян. <https://moluch.ru/archive/241/55838/>.

-<http://u40666.netangels.ru/publikacii/avtorskie-materialy/problema-ukazaniya-nds-v-znachenii-rynochnoy-stoimosti/>

Таблица 25. Расчет корректировки на НДС

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год, с НДС		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие коммунальных и эксплуатационных расходов

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, и включают: уровень эксплуатационных расходов, уровень коммунальных расходов, надежность арендаторов, качество управления.

Типовые расходы арендатора

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

Согласно: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости».

Таблица 26. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 15. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Доверительный интервал			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%

В рамках корректировки на экономические характеристики Оценщик рассмотрел структуру арендной ставки объектов-аналогов и в случае необходимости «привел» все арендные ставки к одной структуре.

Таблица 27. Расчет поправки на наличие коммунальных и эксплуатационных расходов в арендной ставке для оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, кв.м. в год		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00
Коммунальные расходы	Включены	-	-	-	-
Величина поправки, руб.		15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта	Включены	+	+	+	-
Величина поправки, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	13,60%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы		15,60%	15,60%	15,60%	29,20%
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92

Источник: расчеты Оценщика

2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды¹¹, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем. Для расчёта стоимости оцениваемого объекта используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки - право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды и корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

Ограничения (обременения) передаваемых прав

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов рассматривается продажа права аренды, по договору аренды помещений, с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

¹¹ В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Для расчёта рыночной стоимости права аренды объектов недвижимости, так как у объектов отсутствуют долгосрочные договора аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки – право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды, существующие ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, величина арендной ставки объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа).

Так как объект оценки передается в аренду на типичных для рынка условиях, и для расчёта рыночной стоимости используется стоимость права аренды объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, корректировка не требуется.

4. Условия сделки

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся:

- более высокая ставка аренды, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая ставка аренды, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи прав

аренды влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть сдать в аренду имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа прав пользования, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия аренды не требуется в виду отсутствия нетипичных условий сдачи в аренду объектов-аналогов.

5. Условия рынка

Время сделки

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 28. Скидка на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Скидка на торг объектов свободного назначения составляет -12,65%.

6. Местоположение объекта

Адрес расположения, метро, расстояние от метро

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной экономической зоне, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги расположены в одной экономической зоне, в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 29. Корректировка на расположение

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 30. Расчет корректировки на расположение

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Расстояние до Метро

Для объектов недвижимости, удаленность является важным фактором, так как он влияет на проходимость и, следовательно, потенциальный доход.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

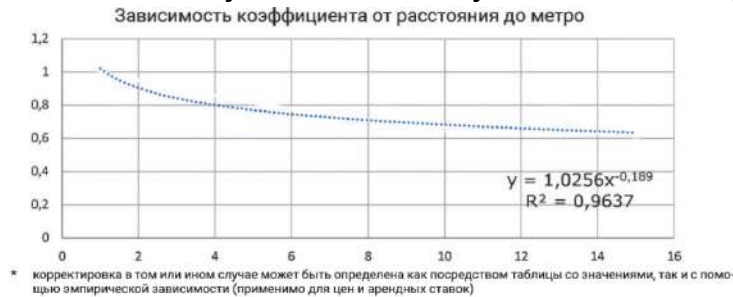
Таблица 31. Корректировка на удаленность от метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,40	1,57	1,66
	до 5 мин	0,81	1,00	1,13	1,27	1,34
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Рисунок 3. Зависимость удельной цены от удаленности от метро



Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,0256 * (\text{Удаленность от метро м.})^{-0,189}$

Таблица 32. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	2	6	2	4	5
Коэффициент корректировки (KS)	0,8997	0,7310	0,8997	0,7892	0,7566
Величина поправки		23,08%	0,00%	14,00%	18,91%

Источник: расчеты Оценщика

Выход на красную линию

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торговых) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 33. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

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 34. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Второстепенная	Имеется	Второстепенная	Отсутствует	Имеется
Величина поправки		$(1,08/1,25) - 1 = -13,60\%$	0,00%	8,00%	$(1,08/1,25) - 1 = -13,60\%$

Источник: расчеты Оценщика

7. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Важным фактором для коммерческих объектов является тип объекта. Соответственно, если объект – отдельно стоящее здание, это является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, если объект – встроенное помещение, это снижает коммерческую привлекательность объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 35. Тип и назначение объекта

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 36. Расчет корректировки на тип объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на размер помещений

Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м.).

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

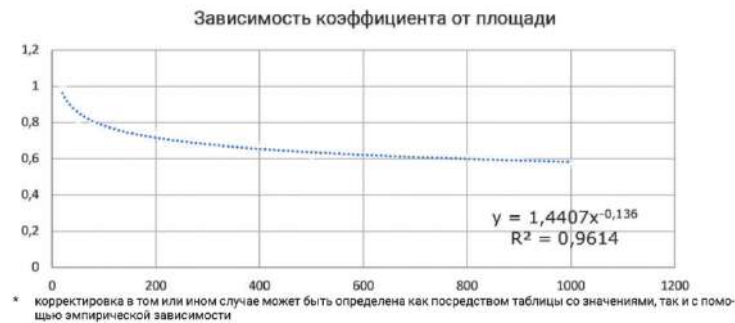
Таблица 37. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,67	1,80
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,61
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,45
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31
	300-500	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,19
	500-1000	0,60	0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,08
	1000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Рисунок 4. Зависимость удельной цены от площади объекта



Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,4407 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,136}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 38. Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	КВ. М	205,2	170,7	40,4	90,0	141,6
Коэффициент корректировки (KS)		0,698421	0,716127	0,871176	0,781262	0,734563
Величина поправки	%		-2,5%	-19,8%	-10,6%	-4,9%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные этажи расположения, необходимо ввести корректировку.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 39. Коэффициенты различия этажа расположения

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 40. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж
Общая площадь	205,2	170,7	40,4	90,0	141,6
подвал	0,0	0,0	40,4	0,0	0,0
доля подвала	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля цоколя	0,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	0,0	170,7	0,0	90,0	141,6
доля 1 этажа	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%
на 2 этаже и выше	205,2	0,0	0,0	0,0	0,0
доля 2 этаже и выше	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
мансардный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля мансардного этажа	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (Ks)	0,9259	1,0000	0,8264	1,0000	1,0000
Корректировка, %		-7,40%	12,00%	-7,40%	-7,40%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 41. Наличие отдельного входа

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 42. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Величина поправки		$(1/0,20) - 1 = -16,67\%$	0,00%	$(1/0,20) - 1 = -16,67\%$	$(1/0,20) - 1 = -16,67\%$

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов.

Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 43. Корректировка на состояние отделки

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

Источник: Справочник оценщика недвижимости – ООО «АБН-Консалт» 7-е издание.

Таблица 44. Расчет корректировки на состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)
Корректировка на состояние отделки, %		$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$	$(1/1,10) - 1 = -9,09\%$

Источник: Расчеты оценщика

8. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались с учетом их эффективного использования, соответствующее оцениваемому объекту – помещения свободного назначения. Корректировка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Таблица 45. Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	205,2	170,7	40,4	90,0	141,6
Ставка аренды за единицу площади с НДС, кв. м. в год	руб./кв. м в год		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00
НДС		Включен	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, кв.м. в год	руб./кв. м в год		34 800,00	41 585,00	45 000,00	42 373,00
Коммунальные расходы		Включены	-	-	-	-
Величина поправки	%		15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта		Включены	+	+	+	-
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	13,60%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы	%		15,60%	15,60%	15,60%	29,20%
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год	руб./кв. м в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92
Передаваемые имущественные права на капитальное строение		Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Аренда (согласно заданию на оценку, оценка проводится без учета обременений)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92
Условия рынка						
Время продажи		Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		40 228,80	48 072,26	52 020,00	54 745,92
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-12,65%	-12,65%	-12,65%	-12,65%
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		35 139,86	41 991,12	45 439,47	47 820,56
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 12/23С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 32С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Огородная Слобода, 5А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 25
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Сретенский бульвар 2 мин.	Красные ворота 6 мин.	Чистые пруды 2 мин.	Тургеневская 4 мин.	Красные ворота 5 мин.
Величина поправки	%		23,08%	0,00%	14,00%	18,91%
Выход на красную линию		Второстепенная	Имеется	Второстепенная	Отсутствует	Имеется
Величина поправки	%		-13,60%	0,00%	8,00%	-13,60%



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Физические характеристики объекта						
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м.	кв.м.	205,2	170,7	40,4	90,0	141,6
Величина поправки	%		-2,50%	-19,80%	-10,60%	-4,90%
Этажность		2 этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	1 этаж
Величина поправки	%		-7,40%	12,00%	-7,40%	-7,40%
Отдельный вход с улицы		Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		-16,67%	0,00%	-16,67%	-16,67%
Вид и состояние отделки		Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина поправки	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-26,18%	-16,89%	-21,76%	-32,75%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		25 940,24	34 898,82	35 551,84	32 159,33
Выводы						
Общая валовая коррекция			84,99	53,54	78,41	83,22
Весовой коэффициент			0,239	0,274	0,246	0,241
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учетом НДС	руб./кв. м в год		32 258,15			

Источник: расчеты Оценщика



Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где:

- $\bar{x}$ – среднее значение;
- σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

Таблица 46. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	32 137,56
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	19 229 704,61
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 385,17
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	13,64%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (V_{ar}) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 13,64%, что позволяет говорить о незначительной изменчивости вариационного ряда. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Потенциальный валовый доход за год рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

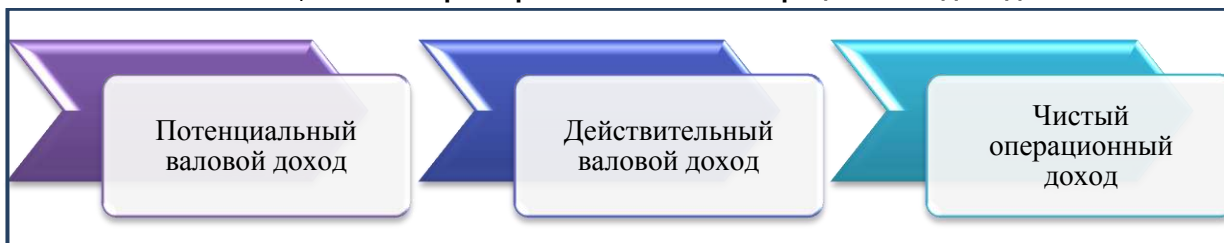
- S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;
- A – ставка аренды в год за оцениваемое здание, руб./кв. м в год.

Таблица 47. Расчёт потенциального валового дохода

	Адрес помещения	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в год	Площадь, кв. м	Потенциальный валовой доход с НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	30 764,03	205,2	6 619 372,38

Источник: расчёты Оценщика

Таблица 48. Алгоритм расчета чистого операционного дохода



Источник: методическая литература (см. соответствующий п. данного Отчета)

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования платежей и при сборе платежей.

Расчёт потерь от недоиспользования

Согласно: Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,9%	10,0%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,8%	6,7%	20,8%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	6,8%	16,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения расположенных в г. Москва составляет 11,5%.

Расчёт потерь при сборе платежей

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц использования объектом. В связи с чем, риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю.

Расчёт общего уровня потерь

Общий уровень потерь рассчитывается по формуле:

$$k = 1 - (1 - k_a) * (1 - k_n), \text{ где:}$$

- k - коэффициент недоиспользования и неплатежей,
- k_a - уровень недоиспользования;
- k_n - уровень неплатежей.

Таблица 49. Расчёт действительного валового дохода

№	Адрес помещения	Потенциальный валовой доход, с НДС, руб. в год	Потери от недоиспользования, %	Потери от неплатежей, %	Действительный валовый доход, с НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	6 619 372,38	11,50%	0,00%	5 858 144,56

Источник: расчёты Оценщика

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Согласно: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости».

Таблица 50. Операционные расходы

Таблица 33. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	18,9%	22,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	21,4%	26,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости»

Значение процента операционных расходов для активного рынка для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения составляет 20,70% от потенциального валового дохода.

Таблица 51. Расчёт чистого операционного дохода

№	Адрес помещения	ПВД, с учетом НДС, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, % от ПВД	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	Действительный валовой доход, с учетом НДС, руб. в год	Чистый операционный доход, с учетом НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	6 619 372,38	20,7	1 370 210,08	5 858 144,56	4 487 934,48

Источник: расчёты Оценщика

8.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

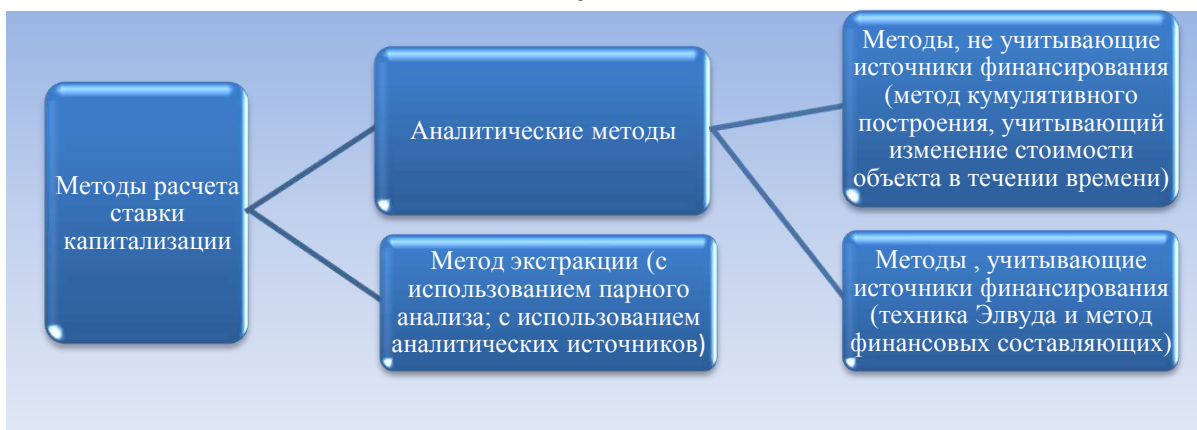
При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

- 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 4. 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.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

$C_{\text{ед об}}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности. Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2023, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Таблица 35.

Таблица 52. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

Таблица 35. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	7,2%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,5%	7,8%	15,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	7,0%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	6,7%	13,0%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,9%	6,7%	13,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

Таким образом, коэффициент капитализации для объектов свободного назначения для г. Москва составляет **10,5%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 4\,487\,934,48 / 10,5 \% = 42\,742\,233 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость 4/12 доли в праве объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$42\,742\,233 / 2 \times 1 = 21\,371\,117 \text{ руб.}$$

*Справедливая стоимость 1/2 доли в праве нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках
доходного подхода к оценке, по состоянию на 23 мая 2024 г. составляет:*

21 371 117

(Двадцать один миллион триста семьдесят одна тысяча сто семнадцать) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 53. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	22 472 840
3	Доходный подход	21 371 117

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 54. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	22 472 840	0,5	11 236 420
Результат, полученный в рамках доходного подхода	21 371 117	0,5	10 685 559
Согласованное значение справедливой стоимости			21 921 979

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 23 мая 2024 г. округленно составляет:

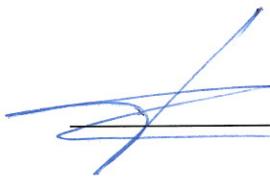
21 922 000

(Двадцать один миллион девятьсот двадцать две тысячи) рублей, с учетом НДС

18 268 333,33

(Восемнадцать миллионов двести шестьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля, 33 копейки, без учета НДС

Оценщик

 / Филоненко В.Е./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

14 МАР 2011

Дата выдачи:

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

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

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

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

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

Кадастровый (или условный) номер: 9-2780193

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

14 МАР 2011

Регистратор **ЮРОВСКАЯ, М.А.**

М.п. (подпись)

77-АН 191606



ЮРОВСКАЯ. М. А.

(подпись)



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(МосгорБТИ)

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

№ 225822
на № _____ от 06.07.2006г.

СПРАВКА

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

изменено на помещение (кв.) I кв. в 1 комн на 2 этаже

Правильно читать:

Помещение № I кв. в 1 комн
на 2 этаже этаже.

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
БТИ «Центральное»

Начальник БТИ «Центральное»



М.К.Владимирова

Исп.: Сергеев В.В.
З:



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

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИМ

ВЫПУСК ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

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



01 10 07 0047095

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер М -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Курочкина Н.И.

6.11.2007

Подпись

Исполнитель

Гаджиева Е.Р.

6.11.2007

Подпись

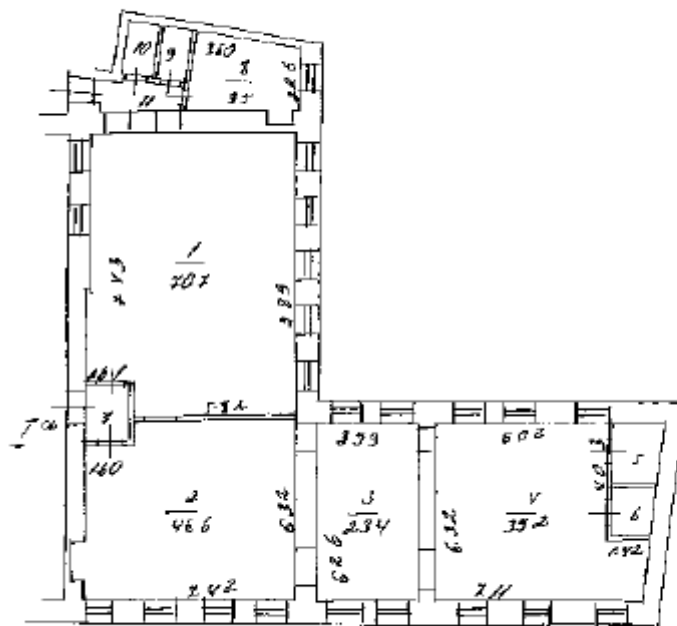


Исполнитель
Гаджиева Е.Р.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА кв. № 2
 СТД. № 2 Д. № 32
 КОР. УЛ. МЯСНИЦКАЯ 4/2
 КВАРТ. № 237/2
 г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

2 Й ЭТАЖ



2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
 сооружений и сооружений
 Торохова Г.А.

Масштаб 1:200

№ 237/232
 поэтажный план составлен по состоянию на
 " 05 " 07 2007 г.
 Исполнитель Орлова
 Проверил Орлова
 " 05 " 07 2007 г.

Центральное ТЭП
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Мясницкая ул., 32, стр.2

стр. 1

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

ф.25

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

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

Экспликация на 1 странице

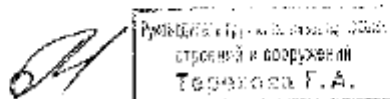
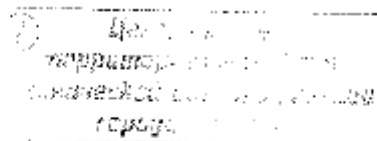
6.07.2006 г.

Исполнитель



Бочарова В.В.

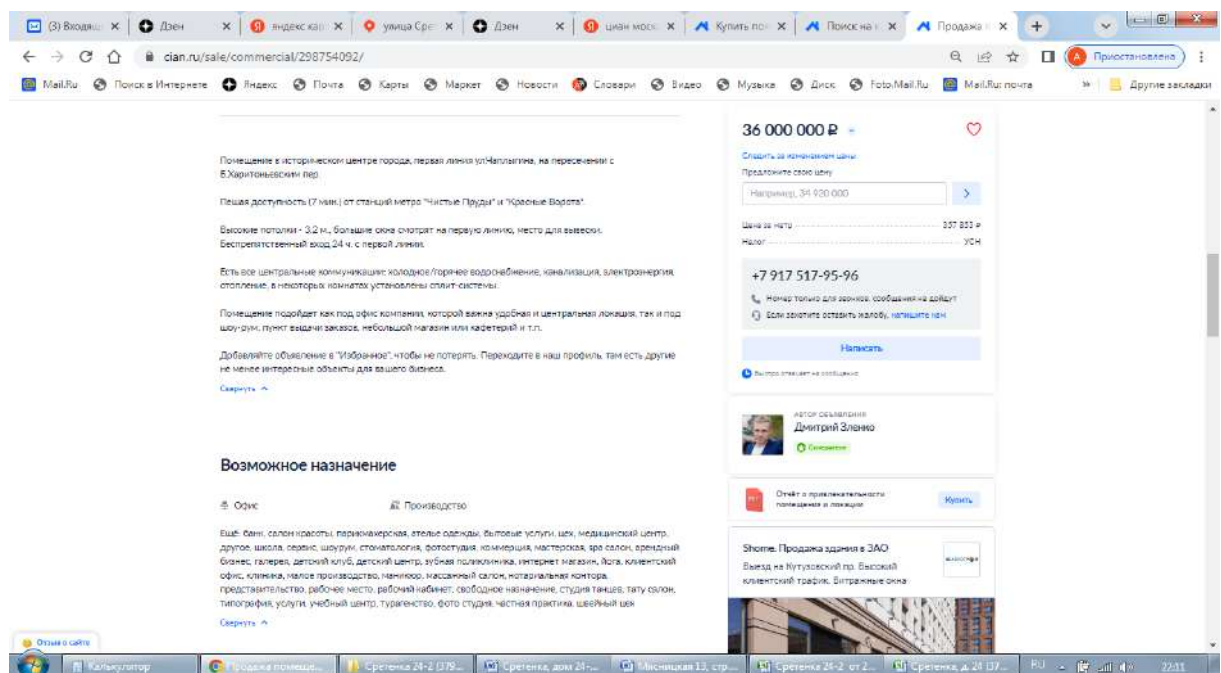
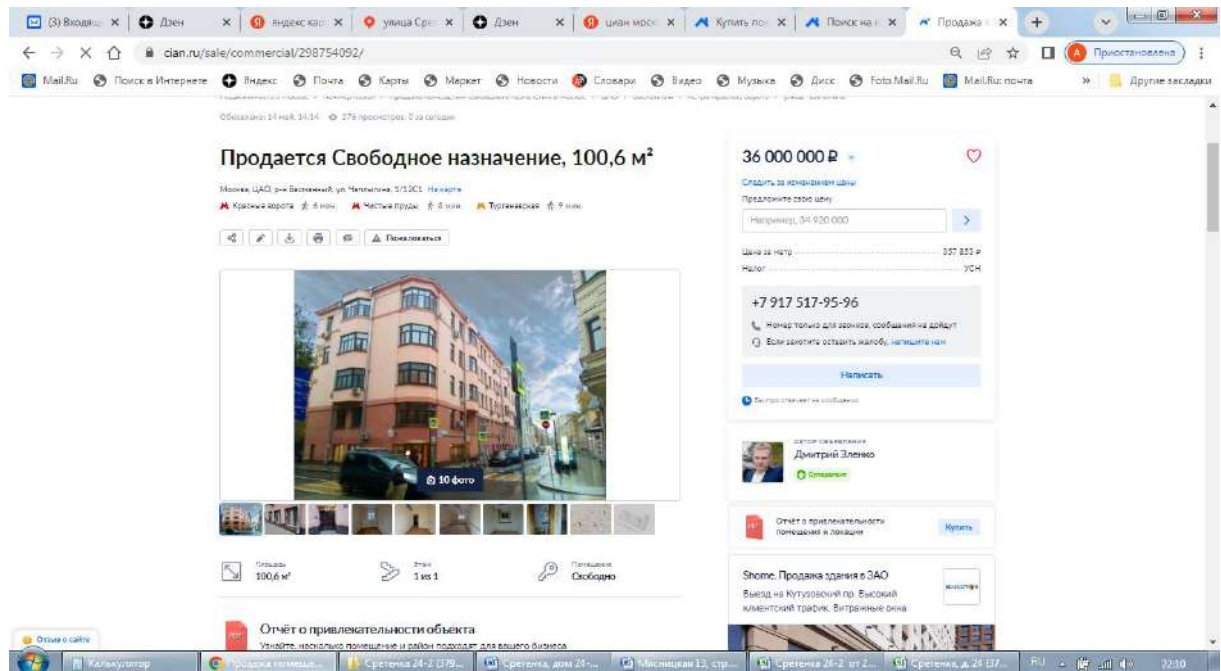
2006.2.225822



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/298754092/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/301498316/>

Стороннее лицо: 27 просмотров, 2 года опубликовано

Продается Свободное назначение, 297,1 м²

Москва: ЦАО, 4-й Мещинский, лев. Большой Толочин, 1002. На карте

Сухаревская 5 мин., Трубетка 2 мин., Цветной бульвар 9 мин.

21 фото

Площадь: 297,1 м² | Этаж: 1 из 4 | Тип: Свободно

Отчет о привлекательности объекта
Укажите, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

90 000 000 Р

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 87 300 000

Цена за метр: 302 929 Р/м²

Налог: УСН

+7 966 061-18-72
+7 963 762-87-41

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Сервис недвижимости Shop Real Estate

На сайте: 4 года | Объекты в работе: 145

Агент: Специалист Алиса Александровна | 30 | 7

Отчет о привлекательности помещения и локации

Отличное предложение! Свободная продажа. Подается коммерческое помещение с 3 ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ, 1 с улицы первой линии и 2 со двора, в 5 мин. от метро Сухаревская. Помещение на 10м (150м) и зонирован с окнами (147м) этажах жилого здания. Свои с/у, частично с мебелью. Электрическая мощность 70кВт. Потолки около 3м. Хороший ремонт. Здание НЕ является пансионатом архитектуры. Помещение в нежилом фонде. На 3-м этаже собственник - клиника косметологии, на 2-м этаже жилой фонд. Парковка - 1 м/н бесплатно, свое. Хороший ремонт, дизайнерская отделка. Собственник кор. лицо. 2 учредителя. Помещение более 5 лет в собственности.

Арендаторы
1-й этаж арендует сетевая Клиника Пазерной косметологии Novolazer. Заключен долгосрочный договор с 2018г по 2025г, сроком на 7 лет. С ежегодной индексацией по договору 10%. Стоимость аренды в месяц составляет 350 000 рублей.
Шокольный этаж сам в аренду под парикмахерскую мастерскую на 11 мес. с последующей пролонгацией. Стоимость аренды в месяц 160 000 рублей.
Общий арендный поток составляет 510 000 руб в месяц.

УСН, если оплата безнал.
Форма оплаты любая. Все вопросы по телефону.

Сказать

Возможное назначение

Свободное назначение

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

90 000 000 Р

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 87 300 000

Цена за метр: 302 929 Р/м²

Налог: УСН

+7 966 061-18-72
+7 963 762-87-41

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Сервис недвижимости Shop Real Estate

На сайте: 4 года | Объекты в работе: 145

Агент: Специалист Алиса Александровна | 30 | 7

Отчет о привлекательности помещения и локации

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257587137/>

Продается Свободное назначение, 180 м²

Москва (ЦАО), р-н Тверской, Цветной Буль., 21С2. Эта карта
 ул. Цветной Бульвар от 2 мин. Метро Триумф от 8 мин. Саларское от 12 мин.

Общая площадь: 180 м² • 3 323 кв.м. • 5 кв.м. • 1 кв.м.

47 000 000 ₽

Ссылка на объявление: [Ссылка](#)
 Предложите свою цену

Например: 45 500 000

Цена за метр: 261 112 ₽
 Налог: НДС включен: 7 833 333 ₽

+7 915 328-09-70
 +7 966 050-49-63

Можно только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости
 Гранд Сервис Недвижимость
 Оценено

На дом
 8 лет

Объект в районе
 56

Отчет о привлекательности
 помещения в lokasi

Отчет о сайте

Отчет о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

[\(3\) Вход...](#)
[Дзен](#)
[\(3\) Индекс...](#)
[улица Сре...](#)
[Дзен](#)
[\(3\) Цивил...](#)
[Купить по...](#)
[Поиск на у...](#)
[Купить по...](#)

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)
[clan.ru/sale/commercial/257587137/](#)
[🔍](#)
[🔖](#)
[🌟](#)
[🔧](#)
[Приостановлена](#)

[Mail.Ru](#)
[Поиск в Интернете](#)
[Линдкс](#)
[Почта](#)
[Карты](#)
[Маркет](#)
[Новости](#)
[Словари](#)
[Видео](#)
[Музыка](#)
[Диск](#)
[Foto.Mail.Ru](#)
[Mail.Ru почта](#)
[Другие закладки](#)

[🔍](#)
[🔖](#)
[🔧](#)
[🔧](#)

[Купить ответ за 450 ₽](#)
[Посмотреть пример ответа](#)

Предмет помещения свободного назначения на высоком цокольном этаже с полноценными апартаментами в 4-х этажном доме. Помещение имеет отдельный вход. От метро Цветной бульвар 2 минуты пешим. Высокая проходимость. Помещение после капитального ремонта с качественной коммуникацией. Дистанция высокая. Помещение в долгосрочной аренде. Сдача кабинетов, большой выставочный зал, санузел с душевой. Показ окупаемости. Быстрой выход на сделку. Помощь в оформлении документов.

Возможное назначение

• Офис

Бывш. стоматология, выставка, шоурум, другое, мастерская, салон красоты, ателы, студии, фотостудия, фрукты, бытовые услуги, парикмахерская, бизнес-центры, коммерция, спортзал, цветочный магазин, выставка, шоу-рум, ланч-бар, магазин, медико-технический центр, холл, конференц-зал.

[Скачать](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#)
[Кадастровый номер](#)
[Хотю посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Ответ в сайте

47 000 000 ₽

Следи за изменением цены

Предложить свою цену

Настроено: 45 590 000

Цена за метр 240 111 ₽

Налог НДС включен: 7 830 330 ₽

+7 915 328-69-70
 +7 966 050-49-63

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Мысленно ответить на сообщение

актуальность информации по

Гранд Сервис Недвижимость

По цене Объекта в сайте

8 лет 56

Ответ в responsiveness

Помещение в локация

Купить

Шоппинг. Помещения для бизнеса

Коммерция в ЖК бизнес-класса на

Кузнецком пр. Панорамное остекление

<https://www.cian.ru/sale/commercial/295372186/>

Скриншот веб-страницы с сайта cian.ru, отображающей объявление о продаже свободного назначения, 124 м². Страница содержит фотографии помещения, контактную информацию продавца (+7 962 363-30-22, +7 916 196-48-91) и цену 27 900 000 Р. В правой части экрана виден логотип «Консалт Недвижимость».

Скриншот веб-страницы с сайта cian.ru, отображающей объявление о продаже свободного назначения, 124 м². Страница содержит подробное описание помещения, возможные назначения (торговая площадь, свободное назначение), контактную информацию продавца (+7 962 363-30-22, +7 916 196-48-91) и цену 27 900 000 Р. В правой части экрана виден логотип «Консалт Недвижимость».

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/302067803/>

Издательство в Москве > Коммерческая > Аренда помещений различного назначения в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Красная поляна > Садовая-Спасская улица

Объект: м.м.к. 15.05 44 кв.метра, 15 кв.метра

Сдается Свободное назначение, 170,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 12/20/2 на карте
Адресные бирки: 6 мин. Охотинская 9 мин. Туркестанская 9 мин.

495 030 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 400 000

Цена за метр: 28 800 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 906 747-65-63
+7 905 719-38-82

Можно только для звонков, сообщения не будут.

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Посмотреть, как выглядит объект в сети

Агентство недвижимости
Вотчина

Отзыв о привлекательности помещения и площади

Купить

Shome. Продажа здания в ЦАО

Отчет о привлекательности объекта

Оценить в сети

Сайт публикации: С...

Средняя 24-2 (379,7)

Средняя дом 24-2...

Минимум 13, стр.3...

Средняя 24-2 от 23...

Средняя 24 (379,7)

RU 23:45

Идентификация 495 030 Р/мес.

Посмотреть пример отчета

Сдается помещение в ДОМЕ, расположенном на САДОВОМ КОЛЬЦЕ. ПЕРВАЯ ЛУННАЯ от дороги. ЕВРО ремонт. Высокий потолок. Окна выходят на разные стороны, на прямую линию и во двор. Удобная планировка, прихожая - ресепшен, раздевалка, большой зал 60 кв.м с пятью окнами, две с/у, 6 отдельных кабинетов, комната для персонала. Задний выход. В каждом помещении есть мокрая точка. Высокий трафик. Выход на задний двор. В помещении сделан ремонт под салон красоты

Возможное назначение

Офис Торговая площадь

Бьюти-салон, парикмахерская, салон красоты, кафе (ресторан), бар, выпечка, пекарня, кондитерская, бьюти-услуги, медицинский центр, продуктовый магазин, ресторан, магазин, стоматология, алкобар, булочная контора, бутик, галерея, детский клуб, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет-магазин, клиентский офис, косметология, косметика, кофейня, кулерия, маникюр, массажный салон, ювелирная контора, одежда, обувь, оптика, парикмахерия, пиццерия, посуда, представительство, пункт выдачи, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, стрит ритейл, супермаркет, суши, товары для дома, торговая торговая, туризм, услуги, учебный центр

Скрыть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно задать фото?

или узнать подробности по телефону

Показать контакты

495 030 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 500 000

Цена за метр: 28 800 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 906 747-65-63
+7 905 719-38-82

Можно только для звонков, сообщения не будут.

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Посмотреть, как выглядит объект в сети

Агентство недвижимости
Вотчина

Отзыв о привлекательности помещения и площади

Купить

Shome. Продажа здания в ЦАО

Выход на Мухомовский пр. Высокий клиентский трафик. Выпечка, выпечка

Оценить в сети

Сайт публикации: С...

Средняя 24-2 (379,7)

Средняя дом 24-2...

Минимум 13, стр.3...

Средняя 24-2 от 23...

Средняя 24 (379,7)

RU 23:46

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299595734/>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/299595734/>. The page displays a listing for a commercial space in Moscow, titled "Сдается Свободное назначение (С) в офисно-жилом комплексе «на ул. Мясницкая, 32с2»". The listing includes a large photo of the interior space, which appears to be a retail or office area with shelves and lighting. To the right of the photo, there is a sidebar with details: a price of 140,000 RUB per month, a contact number +7 915 062-02-69, and a button to call. Below the photo, there are smaller images and a "Посмотреть фото" button. The bottom of the page shows a taskbar with various open applications and a system clock showing 21:02.

This screenshot shows the same listing page, but with more details visible. The main text describes the property as a "Помещение СВОБОДНОГО назначения под ресторан, кафе, бар, магазин, офис на ул. Мясницкая 32 с2, в 2 минутах от метро Чистые пруды. Первая линия домов. УСН, ПОВЫШЕ". It also mentions that the property is suitable for various purposes like a restaurant, cafe, bar, or office. There is a section titled "Возможное назначение" with a list of potential uses. A "Позвоните автору" button is also present. The right sidebar remains the same, showing the price and contact information. The bottom of the page shows a taskbar with various open applications and a system clock showing 21:01.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/301707280/>

Сдается Свободное назначение (В) в бизнес-центре «Георг Плаза»

Москва, ЦАО, 2-й Басманный, пер. Огородная Слобода, 5А, на этаже

Чистая площадь: 90 кв.м. | Огородный бульвар: 5 мин. | Турникетная: 5 мин.

337 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Приложите свою цену

Например, 327 300

Цена за метр: 45 000 Р в год

Налог: НДС включен 36 250 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Намного больше для аренды, сообщайте на доконт

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Вы можете оставить отзыв

Агентство недвижимости Университет Мегалоник

интернет

Отдел аренды коммерческой недвижимости

4.0 / 5

Отчет о пригодности помещения и локация

Открыть сайт

Площадь: 90 м²

Этаж: 1 из 7

Помещение: Свободно

19 фото

337 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Приложите свою цену

Например, 327 300

Цена за метр: 45 000 Р в год

Налог: НДС включен 36 250 Р

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Намного больше для аренды, сообщайте на доконт

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Вы можете оставить отзыв

Агентство недвижимости Университет Мегалоник

интернет

Отдел аренды коммерческой недвижимости

4.0 / 5

Отчет о пригодности помещения и локация

ВЕРНИТЕ ОТВЕТ ЗА 450 Р 2000

Посмотреть пример ответа

БЕЗ КОМИССИИ! БЦ класса А "Георг Плаза" Сдается под офис, магазин (кроме продовольственного) или салон. Блок с санузлом на первом этаже площадью 90 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. НДС включен. Переезд Огородная Слобода, 5А, 3 минуты пешком от метро Чистые пруды. ЛОТ: 208326

Возможное назначение

Офис

еще: коммерция, магазин, шоурум, парикмахерская, салон красоты, фотостудия

Напишите автору

Связаться со мной

Написать сообщение

Можно paid photo?

или увидеть подробное по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

<https://www.cian.ru/rent/commercial/291851696/>

Сдается Свободное назначение, 141,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Харитоньевский пер., 25. На карте

Красные ворота 5 мин, Мускет 13 мин, Чистые пруды 13 мин

12 фото

Площадь: 141,6 м² | Этаж: 3 из 2 | Тип: Свободно

500 000 Р/мес.

Средняя за последние 12 месяцев

Предложите свою цену

Например, 400 000

Цена за метр: 42 379 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 963 686-64-03

Меню только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Результат, пока вы работаете в сети

Агентство недвижимости A7estate

Отчет о привлекательности помещения и площади

Shome. Продажа здания в ЗАО

Аренда ПСН 141,6 кв.м, м. Красные Ворота

Москва, ЦАО, район Басманный, Б. Харитоньевский пер., д.25, первая линия Садового Кольца по внутренней стороне, 5 минут пешком от м. Красные Ворота.

К аренде предлагается помещение свободного назначения, площадью 141,6 кв.м, расположенное на 1-м этаже административного здания.

Отдельный вход с Садового Кольца, дополнительный вход со двора, открытая планировка, все коммуникации, 50 кВт, потолки 2,7 метра, отличные ремонтные возможности, идеально под объект.

Прямая аренда, арендная ставка 3501 руб/кв.м/месяц (500 000 рублей в месяц), УСН, коммунальные услуги оплачиваются дополнительно, без комиссии.

Свернуть

Возможное назначение

- Торговая площадь
- Бизнес-общепит, кафе/ресторан

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ли с фото?

или укажите подробности по телефону

Позвонить контактам

500 000 Р/мес.

Средняя за последние 12 месяцев

Предложите свою цену

Например, 400 000

Цена за метр: 42 379 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 963 686-64-03

Меню только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Результат, пока вы работаете в сети

Агентство недвижимости A7estate

Отчет о привлекательности помещения и площади

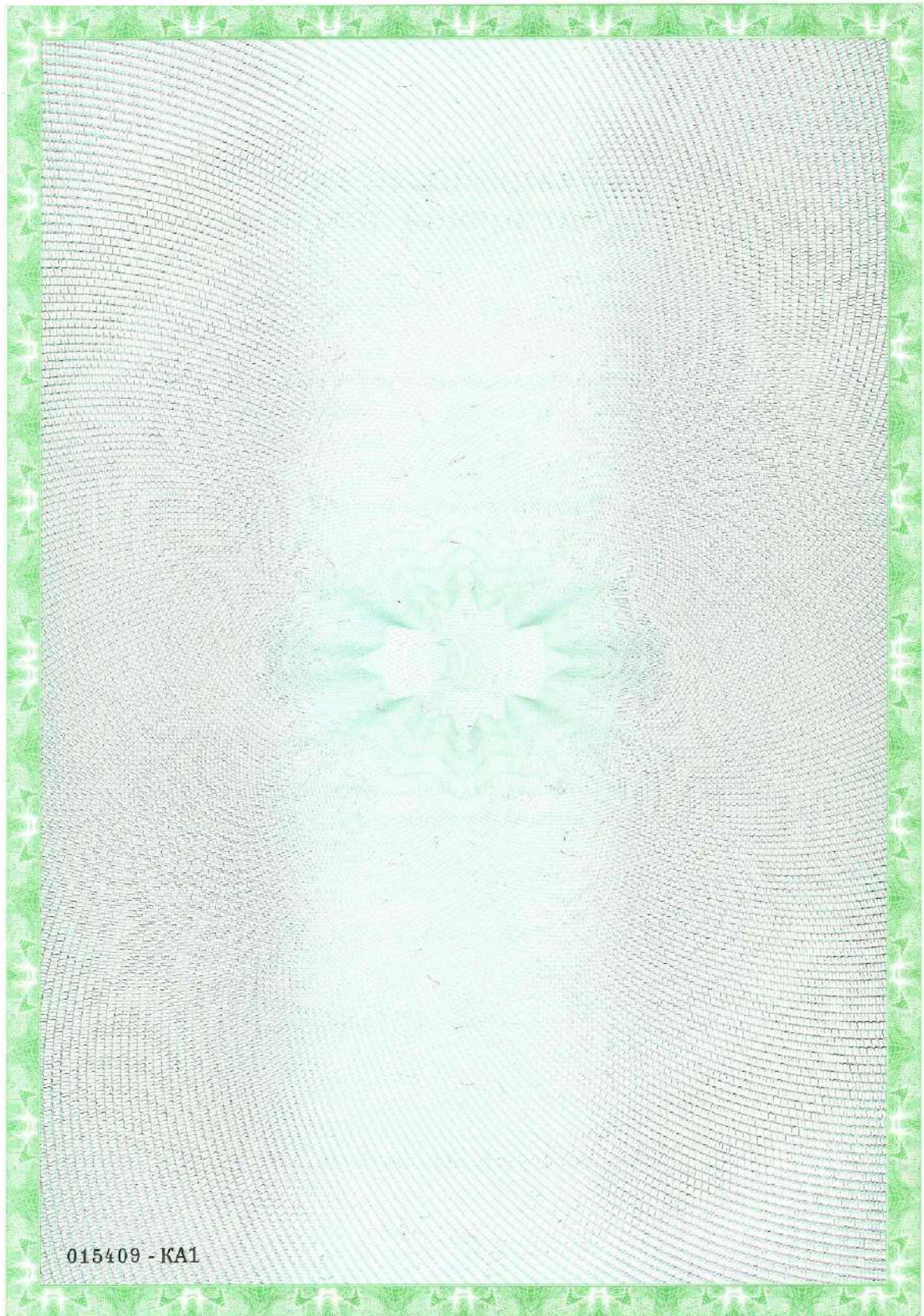
Shome. Продажа здания в ЗАО

Выезд на Кузьковский пр. Высокий клиентский трафик. Внутренние окна

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ







РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №76/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 76/2023/СП134/765 от 16.05.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филоненко Виктор Евгеньевич (ИНН 760405095833) Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Заревый проезд, д. 6, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2023 г. по «17» июня 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (любительского суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительности (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возможные ущербы, причиненные в течение срока действия Договора страхования, признаются в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (любительского суда). Под фактом признания ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования является территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки), дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Вызводприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Вызводприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик осуществлял профессиональную деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, предъявляемая к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКП/ПДСМП

(Комарникова М.И.)

Страхователь:
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.С.)



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 112/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 112/2024/СП134/765 от 20 марта 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») (ИНН 7732504030)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2024 г. по «03» апреля 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) М.П.
«20» марта 2024г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор

(подпись) М.П.
(Слуцкий Д.Е.)



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОБИКС" Слуцкий Даниил Евгеньевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0262DEFA0053B1E3B547EC7DA2 1F64B0BD с 15.04.2024 18:03 по 15.07.2025 18:03 GMT+03:00	23.05.2024 12:45 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО «УК «ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ» БИРМАН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D008D61F961B271ADF665B 22BF1 с 25.01.2024 12:37 по 25.04.2025 12:37 GMT+03:00	23.05.2024 14:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа