

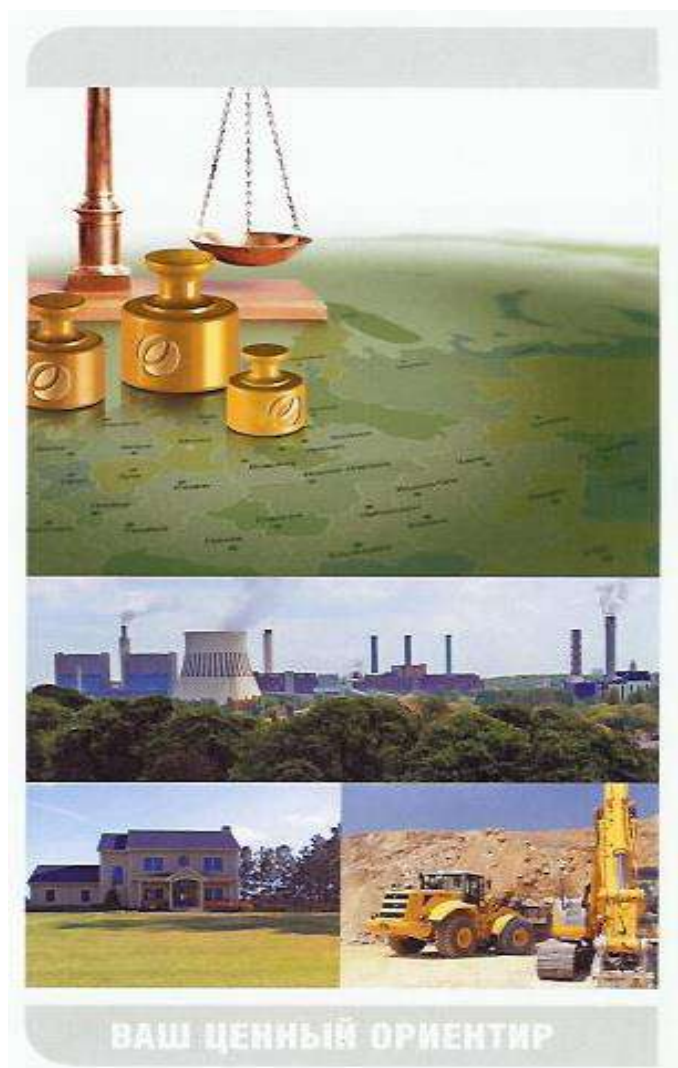


ОТЧЕТ № 800-2720-19/2014-О/7

об оценке справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, по состоянию на 22 февраля 2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Февраль 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 №1 от 12.02.2024 г. между ООО «УК «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 22 февраля 2024 г. составляет:

49 114 000,00

(Сорок девять миллионов сто четырнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

40 928 333,33

(Сорок миллионов девятьсот двадцать 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

22 февраля 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	27
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	31
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	38
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	40
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
7.1.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	42
7.2.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	46
7.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	56
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
8.1.	МЕТОДЫ И ВЫБОР МЕТОДА	59
8.2.	РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	61
8.3.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	63
8.4.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	67
8.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	83
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	86
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	89
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	96
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	104



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	9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
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	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12
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 – 55 593 531 руб. Доходный подход – 42 633 650 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 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 22 февраля 2024 г. составляет:

49 114 000,00

(Сорок девять миллионов сто четырнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

40 928 333,33

(Сорок миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч триста тридцать три рубля 33 копейки), без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 12.02.2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Оцениваемые права	Общая долевая собственность
Объект оценки	9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
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 – 22 февраля 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	22 февраля 2024 г.
Срок проведения оценки	С 22 февраля 2024 г. по 22 февраля 2024 г.
Дата составления отчета	22 февраля 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.
--	--

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 ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	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. №611Международный 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, www.realty21, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-AP 126863 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 12.02.2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

В соответствии с Заявкой №1 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 22 февраля 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 22 февраля 2024 г.

Объектом, в настоящей работе, является 9/12 доли в праве собственности на помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого здания

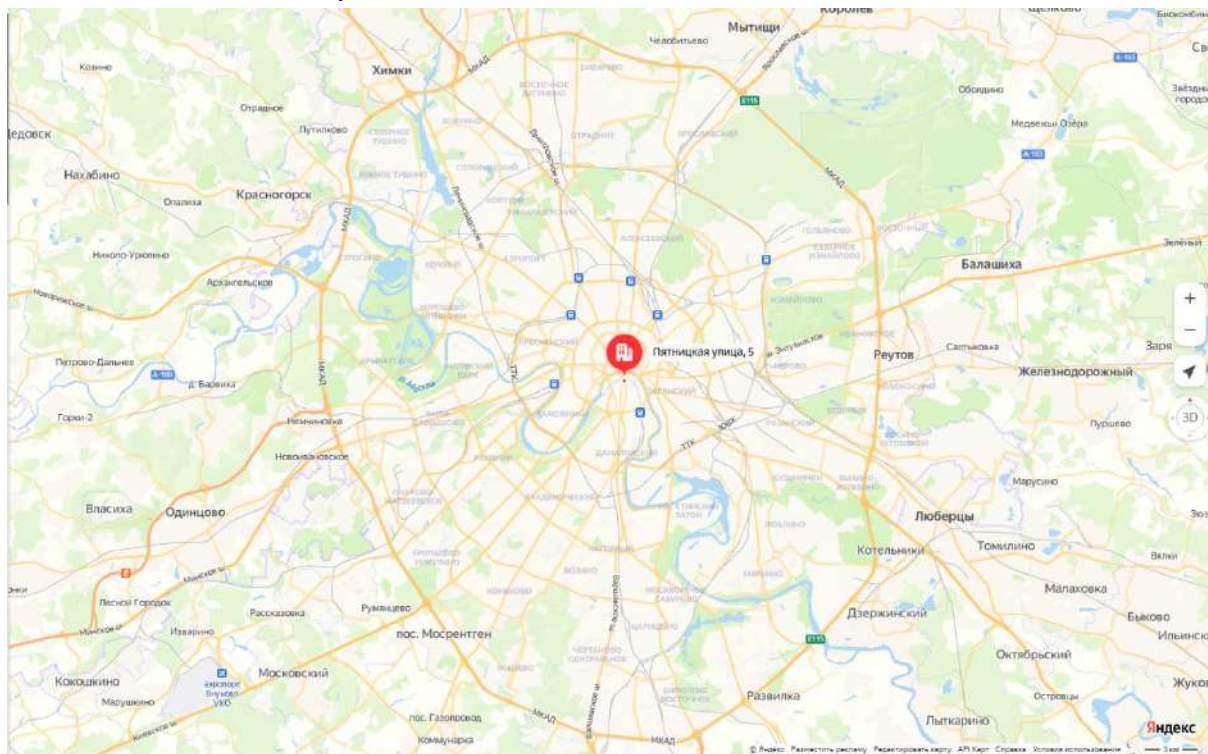
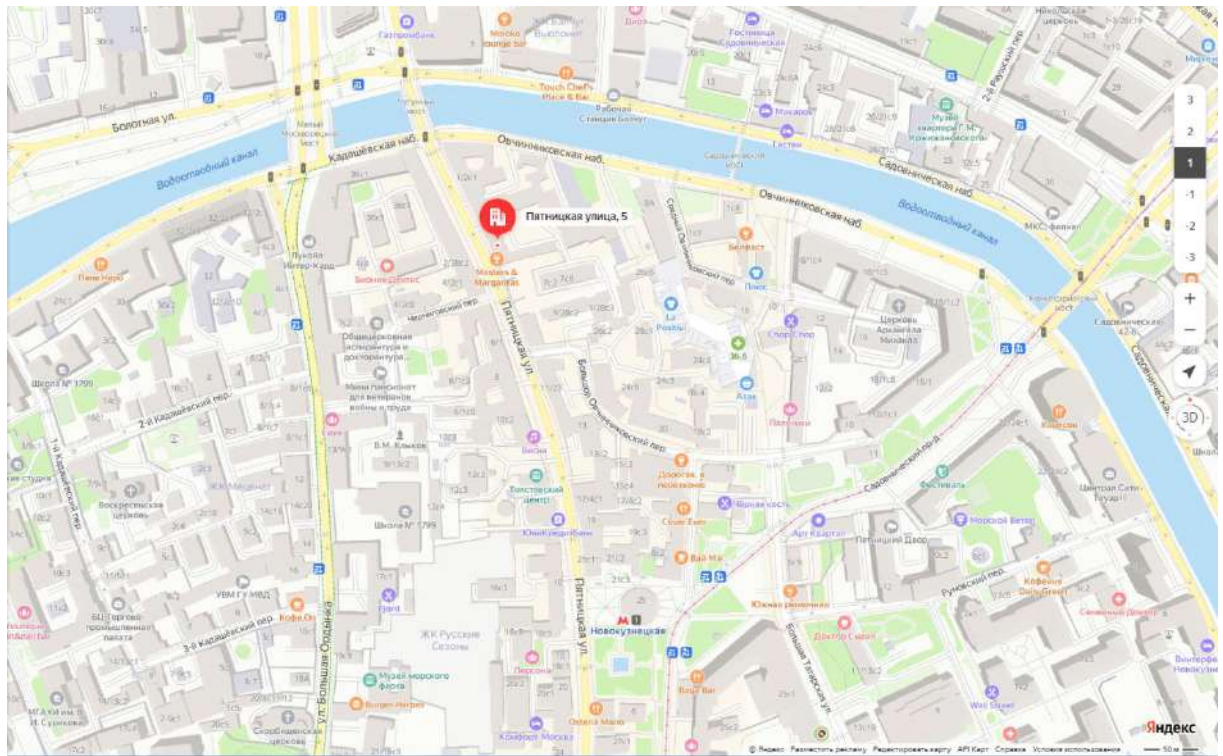


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого здания



Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

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

располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

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

Район Замоскворечье²

Соседние районы: Басманный, Китай-Город, Таганский, Хамовники, Якиманка (ЦАО), Даниловский, Донской (ЮАО)

Район Замоскворечье располагается в Центральном административном округе Москвы к югу от Кремля, на правом берегу Москвы-реки.

Площадь района составляет более 4 квадратных километров. На территории Замоскворечья проживает более 50 тысяч человек. Район ограничивается улицами Большая Ордынка, Мытной, Павла Андреева, Серпуховской площади, 1-муЩипковскому переулку, улицами Летниковской и Кожевнической, набережным Ратушской, Шлюзовой и Космодамианской.

Впервые эти территории упоминаются в исторических документах в 1365 году под названием Заречье. Через эти земли проходила дорога, по которой из Москвы вывозилась дань, собранная для войск Золотой Орды. На сегодняшний день эта дорога является улицей Большая Ордынская.

На территории района Замоскворечье располагаются такие известные памятники культуры, как театральный музей имени Бахрушина, Дом-музей Сергея Есенина, Дом-музей А. Н. Островского. Также здесь находится филиал Малого московского театра.

В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как РОСНО, Мосэнерго, тюменская нефтяная компания, Транснефть, Роснефть и т. д.

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита. В Замоскворечье располагаются станции метрополитена: Серпуховская, Новокузнецкая, Добрынинская, Павелецкая, Третьяковская. Также по Замоскворечью проходят маршруты троллейбусов №Б, №Бк, №1, №1к, №8, №71, автобусов №К, №6, №13, №25, №41, №106, №158, №275, №632, №700, трамваев №А, №3, №35, №38, №39.

На территории района Замоскворечье располагаются городская поликлиника №51, детская городская поликлиника №18, поликлиника №2 ГУВД, стоматологическая поликлиника №3.

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258,

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=29/>

№1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

На территории Замоскворечья ведутся работы по созданию музейного квартала по проекту Третьяковской галереи.

Рисунок 3. район Замоскворечье



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 231,9 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
Год постройки	1880
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	231,9
Характеристика доступности	хорошее
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал – 2,40; 1 этаж – 3,20
Вид, состояние внутренней отделки	Хорошее состояние
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Кадастровый (или условный) номер:	77:06:0003012:5668
Кадастровая стоимость:	4 447 619,38
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением ООО «УК «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 номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12
Документы-основания:	Сведения не предоставляются

Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 09.02.2011; номер государственной регистрации: 77-77-12/039/2010-260; срок, на который установлено отграничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.08.2010 по 30.06.2015; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «УК «Финам Менеджмент», ИНН: 7744002606; основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010 г.; Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000010 от 13.12.2010 г.; Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г.; Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в

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

ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным [Росстата](#)) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Январь-сентябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб.	65338 руб.	~73830 руб.
		+11,5	+14,1	+13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.		+3,3
			+23,2

	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, 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 электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. 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) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и 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.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое 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 бóльшая 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 и перспективы на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **27%** 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. Всё это происходило 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 растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей 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 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.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких 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 и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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, девальвации и высокой вероятности дефолта США и 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-12-2023.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/gosdolq-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 год.

3.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ⁴

Основные итоги

По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает

⁴ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.

Качественные региональные объекты становятся все более привлекательными для бизнеса на фоне структурных изменений в экономике и текущей санкционной политики. Объем инвестиций в региональные рынки по итогам 2023 г. показал семикратный прирост до 180 млрд руб., или 29% от общего объема инвестиций, что было обусловлено преимущественно портфельными сделками в торговом и гостиничном сегментах.

Так, «Газпромбанк» стал владельцем торговых центров «МЕГА» шведской Ingka Centres, европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» торговые центры «Парк Хаус»; «АРМ» приобрела портфель из магазинов и РЦ сети Decathlon, Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS и др.

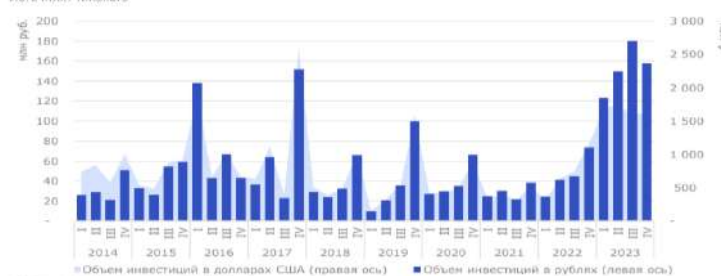
Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: NIKOLIEFS

	2021	2022	2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 666	2 858	7 171
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	116	185	611
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12

График 1
Динамика объема инвестиций

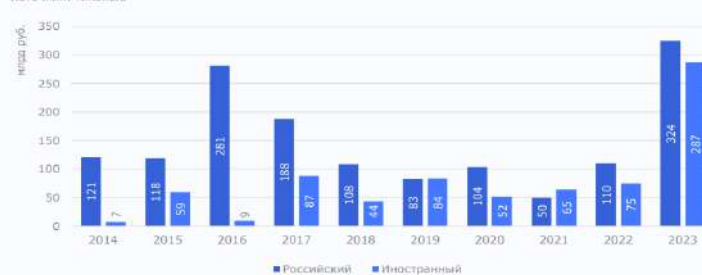
Источник: NIKOLIEFS

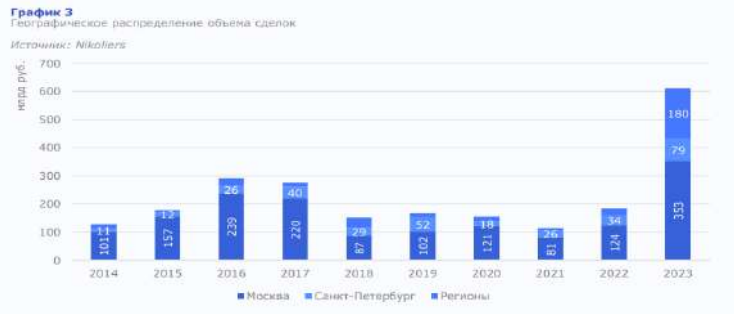


*Данные приведены на 28.12.2023.
Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производства.

График 2
Распределение объема сделок по источнику капитала продавца

Источник: NIKOLIEFS





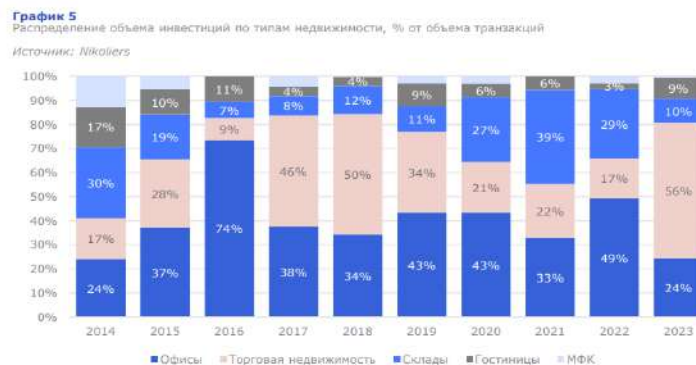
Распределение инвестиций и ключевые сделки

Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством «вынужденных» сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка.

Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

В 2023 г. более 48%, или 72 млрд руб., от объема инвестиций в офисном сегменте было сформировано покупкой активов конечными пользователями — динамично растущими компаниями, приобретающими объекты с целью использования под собственные нужды и возможной сдачи в аренду «излишка» площадей.

Среди них: корпус в составе БЦ iCity (Правительство Москвы), Башня А БЦ Skylight (VK), площади в «ОКО II» (РСХБ), БЦ Orbital («Нацпроектстрой»), БЦ «Химки Бизнес Парк» («КПС-Химки»), корпус Ostankino Business Park («Астра»), а также офисный комплекс компании JetBrains в Санкт-Петербурге («Петрович»).



В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента (высокая активность арендаторов на фоне накопленного дефицита свободного качественного предложения и динамичного роста ставок) позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

Управляющие паевыми фондами компании продолжают искать объекты для инвестиций и наращивать портфели, преимущественно приобретая качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

Так, УК «Современные Фонды Недвижимости» приобрела РЦ «Вкусвилл» в составе «PNK парк Шушары 3»); УК PARUS Asset Management пополнила портфель объектом европейской компании Logisor, а также стала участником реализации нового распределительного центра для OZON девелопером «Ориентир» (проект сразу реализуется через ЗПИФ, и после ввода паи будут предложены частным инвесторам).

В гостиничном сегменте (9%, или 53 млрд руб.), на фоне смещения спроса с выездного туризма на внутренний, растет интерес инвесторов к гостиничной и курортной недвижимости: Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS (10 отелей в четырех городах России), а также проект строительства отеля в Пскове; краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Тенденции и прогнозы

Большая часть сделок в 2023 г. была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно, — для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации стало возможностью пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Активными в 2023 г. были и профильные, и непрофильные российские инвесторы, а также конечные пользователи. В условиях текущей санкционной риторики и ограничений выхода крупного капитала за рубеж возрастает ценность недвижимости как защитного актива, сохраняющего и увеличивающего стоимость в долгосрочной перспективе.

В 2024 г. мы прогнозируем снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой

ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁵

Предложение

Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет.

Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четырьмя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.

Обеспеченность жителей Московского региона качественным ритейлом остается на высоком уровне. Несмотря на то что к вводу заявлены объекты районного формата, их количество будет достаточно большое, что приведет к росту обеспеченности торговыми площадями в 2024 г.

График 1
Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2024П гг.
Источник: Nikoliers



График 2
Средняя площадь вводимых торговых центров, 2014–2024П гг.
Источник: Nikoliers



Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как KuzminkiMall на Зеленодольской улице, «Одинцово Парк» на Можайском шоссе и некоторых других.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров «Место встречи» от ADG Group. При условии реализации проектов в

⁵ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsenty/>

установленный срок, девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году. Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ «Эль-Портал» в составе ТПУ «Рязанская» или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апарт-отель.

Спрос

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК «ЕврополисРостокино» на большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ «Радуга Парк» на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров «Спортмастер». Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village «Белая Дача».

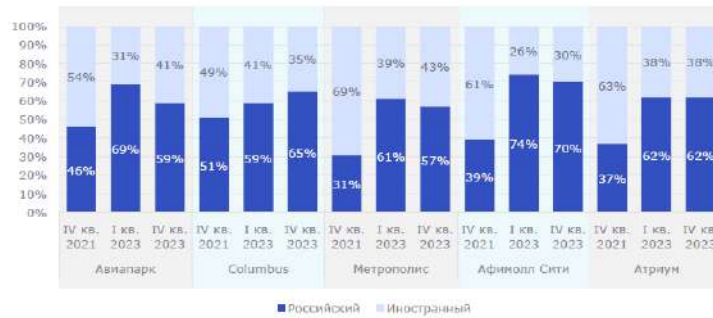
В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту «выше среднего», 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту «ниже среднего».

Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу. Изготавливать мужскую одежду на заказ начал дом моды Alena Akhmadullina. ZARINA также открыла магазин нового формата — ZRN MAN, где представлена коллекция одежды для мужчин. Другой бренд ритейлера Melon Fashion Group — Love Republic — пополнил свой ассортимент домашней одеждой и нижним бельем. Gloria Jeans объявила о запуске подростковой одежды Ready! Steady! Go!. Бренд KANZLER, который ранее специализировался только на мужской одежде, порадовал своих покупателей линейкой мужского парфюма. Товары для дома появились в ассортименте «ЛЭТУАЛЬ» и «Детского мира», а сеть домашнего текстиля Togas объявила о своем желании начать собственное производство мебели.

График 3

Распределение арендаторов по количеству за IV кв. 2021 г., I кв. 2023 г. и IV кв. 2023 г., в торговых центрах Москвы по происхождению бренда (выборочно), %

Источник: Nikoliers, официальные сайты торговых центров и ритейлеров



Посещаемость

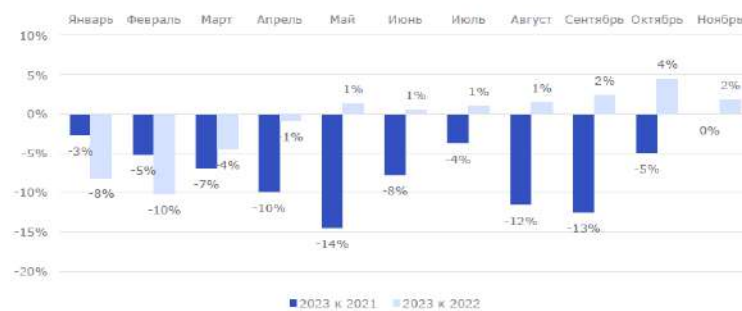
Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами.

Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать предпочтение ритейлерам, которые придерживаются принципов омниканальности. Данный подход позволяет удерживать клиентов и за счет удобства использования привлекать новых потребителей.

График 4

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-48 неделя), в сравнении с аналогичными периодами в 2022 и 2021 гг.

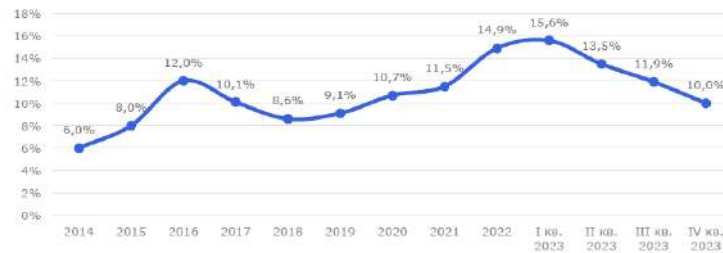
Источник: Focus Technologies



Вакантность

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансии продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.

График 5
Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2023 гг.
Источник: Nkolberg



Тенденции и прогнозы

Супермаркеты и гипермаркеты

Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается. Увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Растущая популярность доставки вынуждает супермаркеты искать новые форматы торговли, совмещенные с отдельной зоной сборки онлайн-заказов.

Общественное питание

Форматы фуд-корт и ресторанов остаются в той же конфигурации. Расширяется спектр возможностей для развития фуд-холлов. Успех проекта будет обусловлен предлагаемым продуктом и качеством операторов, которые будут там представлены.

Бытовая техника и электроника

Ритейлеры объединяют магазины, отдают предпочтение точкам меньшей площади и открывают больше пунктов выдачи заказов. Увеличивается количество СТМ в ассортименте.

Одежда и обувь

Ротация ушедших операторов почти закончена. Продолжается активный выход новых международных брендов из дружественных стран, а также качественная и количественная экспансия отечественных ритейлеров. Расширяются товарные линейки и ассортимент продукции. Растет популярность мультибрендовых пространств.

Wellness

Все больше отдается площадей под фитнес-клубы, салоны красоты и специализированные рестораны правильного питания. Растет интерес к термальным комплексам, данный оператор появляется не только в отдельно стоящих зданиях, но и в составе торговых комплексов.

Развлечения

Площади развлекательных пространств в торговых центрах становятся более крупными и инновационными, что связано с растущими ожиданиями современных потребителей. Якорем в торговом центре становятся достопримечательности или культурные пространства. Так, одной из ярчайших сделок уходящего года стало открытие иммерсивного арт-пространства *Lumina* МФК «Солнце Москвы». Проект объединяет в себе современные технологии цифрового

медиаискусства и творчество лучших компаний России в области трехмерной и генеративной графики.

С учетом сохраняющихся планов активного развития fashion-ритейлеров и одновременно с этим рекордно минимальным вводом торговых центров за последние годы, по всей России возникнет дефицит торговых площадей для экспансии, что приведет к ротации текущих игроков. Уже сейчас наиболее привлекательные лоты, которые возникли после ухода некоторых иностранных ритейлеров, почти в полном объеме заменились новыми арендаторами. При этом уровень вакансий в конце года составил 10%, что сопоставимо с показателем 2019г.

Из-за дефицита качественных торговых площадей и повышения конкуренции среди арендаторов за наиболее привлекательные лоты усилится спрос на качественное управление. Успех торгового центра будет зависеть от эффективного управления, прежде всего в части работы с доходом, включая брокеридж и маркетинг. Таким образом, у управляющих компаний появится возможность улучшения пула арендаторов торговых центров с целью сохранения нормы прибыли в усложняющихся экономических условиях. Возможно, эти процессы станут стимулом для новой волны девелопмента в ближайшие годы.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от

нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - 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 недвижимости⁶.

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.

⁶ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — 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	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 6/1С8	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Голицынский пер., 13	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 7/10С1
	Метро, удаленность	Пятницкая 4 мин.	Новокузнецкая 3 мин.	Третьяковская 3 мин.	Третьяковская 4 мин.	Полянка 6 мин.
	Выход на красную линию	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Физические характеристики объекта	Вид	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	231,9	532,8	148,0	58,0	62,6
	Этажность здания	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	подвал, 1, 2, мансардный этаж	2	подвал	5
	Вид и состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Экономические характеристики	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.		143 900 000,00	47 000 000,00	14 000 000,00	22 700 000,00
	НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/207846423/	https://www.cian.ru/sale/commercial/297409246/	https://www.cian.ru/sale/commercial/267312721/	https://www.cian.ru/sale/commercial/295758457/
	Контактное лицо, тел.:		+7 966 056-25-51	+7 985 588-59-25 +7 916 196-48-91	+7 915 116-60-97	+7 966 063-83-58



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 1. 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 2. 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 3. 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.

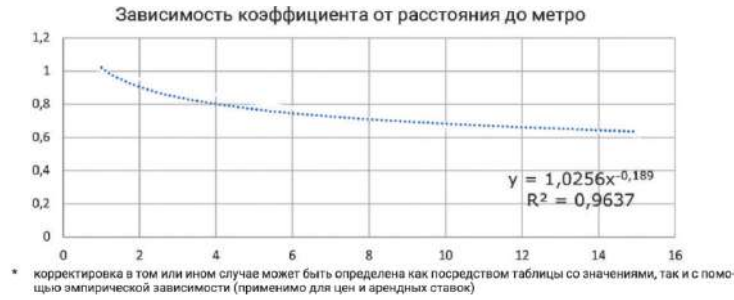
Таблица 4. Корректировка на удаленность от метро

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: $y = 1,0256 * (\text{Удаленность от метро м.})^{-0,189}$

Таблица 5. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	4	3	3	4	6
Коэффициент корректировки (KS)	0,7892	0,8333	0,8333	0,7892	0,7310
Величина поправки		-5,29%	-5,29%	0,00%	7,96%

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 6. 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 некрутой 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 7. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Величина поправки		25,00%	25,00%	25,00%	0,00%

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 8. 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 9. 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 10. Корректировка на площадь

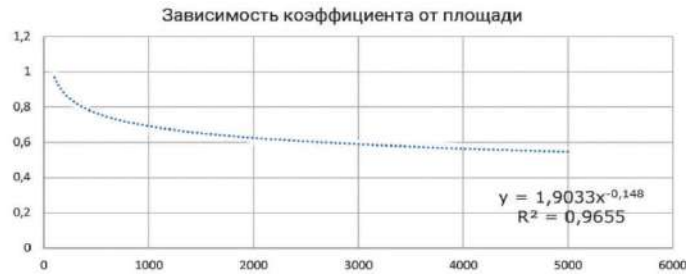
6. Общая площадь*

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 11. Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	231,9	532,8	148,0	58,0	62,6
Коэффициент корректировки (KS)		0,850047	0,751581	0,908466	1,043566	1,031844
Величина поправки	%		13,10%	-6,40%	-18,50%	-17,60%

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 12. 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 13. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	подвал, 1, 2, мансардный этаж	2 этаж	подвал	5 этаж
Общая площадь	231,9	532,8	148,0	58,0	62,6
подвал	52,2	133,2	0,0	58,0	0,0
доля подвала	22,51%	25,00%	0,00%	100,00%	0,00%
цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля цоколя	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

1 этаж	179,7	133,2	0,0	0,0	0,0
доля 1 этажа	77,49%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
на 2 этаже и выше	0,0	133,2	148,0	0,0	62,6
доля 2 этаже и выше	0,00%	25,00%	100,00%	0,00%	100,00%
мансардный этаж	0,0	133,2	0,0	0,0	0,0
доля мансардного этажа	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (K _s)	0,9609	0,9154	0,9259	0,8264	0,9259
Корректировка, %		5,00%	3,80%	16,30%	3,80%

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 14. 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 15. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%

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 16. Корректировка на состояние отделки

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	6 967	-3 283	-9 900	-23 233
Требует капитального ремонта	-6 967	0	-10 250	-16 867	-30 200
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 283	10 250	0	-6 617	-19 950
Стандарт	9 900	16 867	6 617	0	-13 333
Люкс	23 233	30 200	19 950	13 333	0

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

Таблица 17. Расчет корректировки на состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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 в под офис, объекты-аналоги, так же используются под офисы, 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 аналогов⁷.

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 18. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	318 713,97
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 842 195 676,96
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	42 920,81
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	13,47%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 13,47%, 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.

⁷ 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 19. 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.		143 900 000,00	47 000 000,00	14 000 000,00	22 700 000,00
Общая площадь	кв. м	231,9	532,8	148,0	58,0	62,6
Цена за единицу площади	кв. м		270 082,58	317 567,57	241 379,31	362 619,81
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.		270 082,58	317 567,57	241 379,31	362 619,81
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.		270 082,58	317 567,57	241 379,31	362 619,81
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.		270 082,58	317 567,57	241 379,31	362 619,81
Условия рынка						
Время продажи		Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв.м.		270 082,58	317 567,57	241 379,31	362 619,81



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.		236 727,38	278 347,98	211 568,97	317 836,26
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 6/1С8	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 19С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Голицынский пер., 13	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 7/10С1
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Пятницкая 4 мин.	Новокузнецкая 3 мин.	Третьяковская 3 мин.	Третьяковская 4 мин.	Полянка 6 мин.
Величина поправки	%		-5,29%	-5,29%	0,00%	7,96%
Выход на красную линию		Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Величина поправки	%		25,00%	25,00%	25,00%	0,00%
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.	231,9	532,8	148,0	58,0	62,6
Величина поправки	%		13,10%	-6,40%	-18,50%	-17,60%
Этажность здания		подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	подвал, 1, 2, мансардный этаж	2	подвал	5
Величина корректировки	%		5,00%	3,80%	16,30%	3,80%
Вид и состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
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			37,81%	17,11%	22,80%	14,16%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		326 234,00	325 973,32	259 806,70	362 841,87
Выводы						
Общая валовая коррекция			60,74	52,84	72,15	61,71
Весовой коэффициент			0,252	0,262	0,236	0,250
Средневзвешенная стоимость с НДС	руб./кв.м.		319 640,83			
Площадь	кв.м.		231,9			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		74 124 708			
Справедливая стоимость 9/12 доли в праве объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		55 593 531			

Источник: расчеты Оценщика



8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

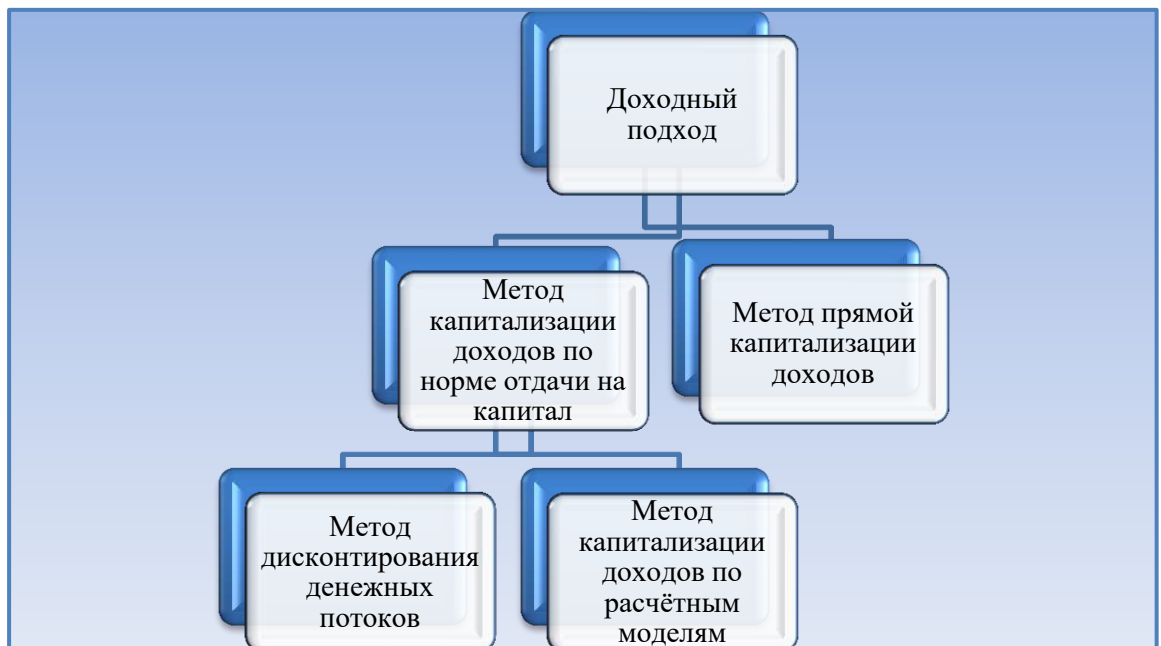
8.1. МЕТОДЫ И ВЫБОР МЕТОДА

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 4. 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 20. 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;
4. 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)⁸:

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

⁸ 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 неиспользования 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 недвижимости⁹.

3. 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 offerenta 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 offerenta исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц. В нижеследующей таблице представлены подобранные.

⁹ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Таблица 4. 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	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 29	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 18С3
	Станция метро, удаленность	Пятницкая 4 мин.	Новокузнецкая 4 мин.	Новокузнецкая 1 мин.	Новокузнецкая 1 мин.	Новокузнецкая 2 мин.
	Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	231,9	162,4	64,0	667,0	340,0
	Вид и состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Этажность	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	мансарда	2 этаж	мансарда	1 этаж
	Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется



Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
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.		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00
	НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
	Коммунальные расходы	Включены	-	-	-	-
	Эксплуатационные расходы	Включены	-	+	+	+
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/297944275/	https://www.cian.ru/rent/commercial/294595919/	https://www.cian.ru/rent/commercial/296207778/	https://www.cian.ru/rent/commercial/278283065/
	Контактное лицо		+7 965 245-56-39	+7 966 062-12-05	+7 985 224-75-15	+7 909 998-80-31

Источник: расчеты Исполнителя.



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 одина.

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 21. Расчет корректировки на НДС

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00
НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год, с НДС		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00

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 22. 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

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 23. 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		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00
Коммунальные расходы	Включены	-	-	-	-
Величина поправки, руб.		15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта	Включены	-	+	+	+
Величина поправки, руб.		13,60%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы		29,20%	15,60%	15,60%	15,60%
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00

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 аренды¹⁰, 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.

¹⁰ 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 24. 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 25. Корректировка 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 26. 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.

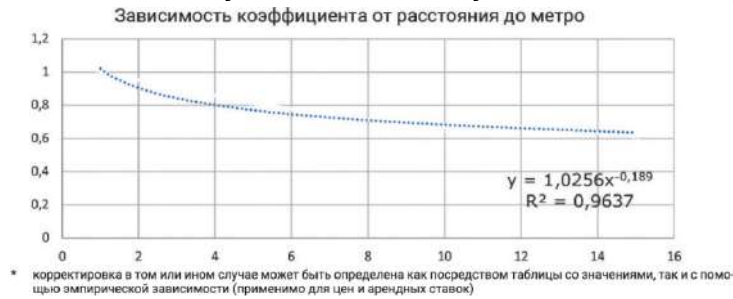
Таблица 27. Корректировка на удаленность от метро

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 28. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	4	4	1	1	2
Коэффициент корректировки (KS)	0,7892	0,7892	1,0256	1,0256	0,8997
Величина поправки		0,00%	-23,05%	-23,05%	-12,28%

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 29. 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 некрутой 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 30. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	25,00%

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 31. 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 32. 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.

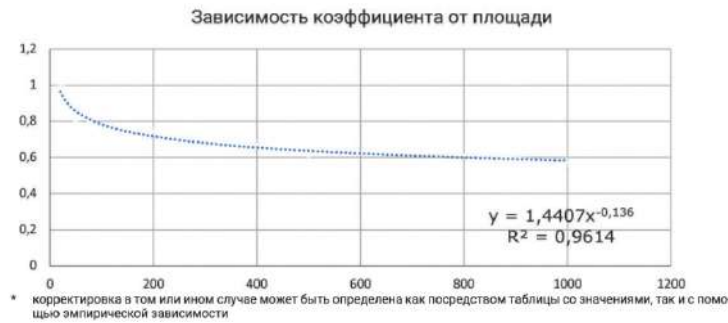
Таблица 33. **Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**

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: $y = 1,4407 * (\text{Площадь объекта})^{-0,136}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 34. **Расчет корректировки на площадь**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	КВ. М	231,9	162,4	64,0	667,0	340,0
Коэффициент корректировки (KS)		0,686899	0,720998	0,818339	0,594966	0,652067
Величина поправки	%		-4,7%	-16,1%	15,5%	5,3%

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 35. **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 36. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	мансарда	2,0	мансарда	1 этаж
Общая площадь	231,9	162,4	64,0	667,0	340,0
подвал	52,2	0,0	0,0	0,0	0,0
доля подвала	0,2	0,00%	0,00%	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	179,7	0,0	0,0	0,0	340,0
доля 1 этажа	0,8	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	64,0	0,0	0,0
доля 2 этаже и выше	0,0	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
мансардный этаж	0,0	162,4	0,0	667,0	0,0
доля мансардного этажа	0,0	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (K _s)	0,9653	0,9091	0,9259	0,9091	1,0000
Корректировка, %		6,20%	4,30%	6,20%	-3,50%

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 37. 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 38. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Величина поправки		6,40%	6,40%	6,40%	0,00%

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 39. 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 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 40. Расчет корректировки на состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)	типовой ремонт (отделка стандарт)
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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 41. 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	231,9	162,4	64,0	667,0	340,0
Ставка аренды за единицу площади с НДС, кв. м. в год	руб./кв. м в год		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00
НДС		Включен	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, кв.м. в год	руб./кв. м в год		29 557,00	56 250,00	38 861,00	30 000,00
Коммунальные расходы		Включены	-	-	-	-
Величина поправки	%		15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта		Включены	-	+	+	+
Величина поправки	%		13,60%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы	%		29,20%	15,60%	15,60%	15,60%
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год	руб./кв. м в год		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00
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		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00



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		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00
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		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00
Условия рынка						
Время продажи		Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		38 187,64	65 025,00	44 923,32	34 680,00
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		33 356,90	56 799,34	39 240,52	30 292,98
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 13С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 29	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 18С3
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Пятницкая 4 мин.	Новокузнецкая 4 мин.	Новокузнецкая 1 мин.	Новокузнецкая 1 мин.	Новокузнецкая 2 мин.
Величина поправки	%		0,00%	-23,05%	-23,05%	-12,28%
Выход на красную линию		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	25,00%
Физические характеристики объекта						
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м.	кв.м.	231,9	162,4	64,0	667,0	340,0
Величина поправки	%		-4,70%	-16,10%	15,50%	5,30%
Этажность		подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	мансарда	2	мансарда	1 этаж
Величина поправки	%		6,20%	4,30%	6,20%	-3,50%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Величина поправки			6,40%	6,40%	6,40%	0,00%
Вид и состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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			7,90%	-28,45%	5,05%	14,52%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		35 992,10	40 639,93	41 222,17	34 691,52
Выводы						
Общая валовая коррекция			29,95	62,50	63,80	58,73
Весовой коэффициент			0,287	0,236	0,234	0,242
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учетом НДС	руб./кв. м в год		37 962,09			

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 42. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	38 136,43
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	10 751 619,88
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	3 278,97
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8,60%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (V_{ar}) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 8,60%, 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:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

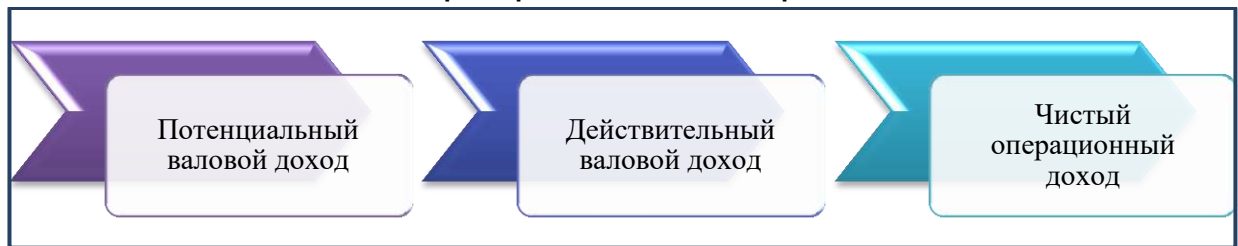
- S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;
- A – ставка аренды в год за оцениваемое здание, руб./кв. м в год.

Таблица 43. 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. Пятницкая, д. 5, стр. 1	37 962,09	231,90	8 803 408,67

Источник: расчёты оценщика

Таблица 44. 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 45. Расчёт действительного валового дохода

№	Адрес помещения	Потенциальный валовой доход, с НДС, руб. в год	Потери от недоиспользования, %	Потери от неплатежей, %	Действительный валовой доход, с НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	8 803 408,67	11,50%	0,00%	7 791 016,67

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 46. 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 47. 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. Пятницкая, д. 5, стр. 1	8 803 408,67	20,7	1 822 305,59	7 791 016,67	5 968 711,08

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 5. 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 48. 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%

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 5\,968\,711,08 / 10,5\% = 56\,844\,867 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость 9/12 доли в праве объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 56\,844\,867 * 9 / 12 = 42\,633\,650 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 22 февраля 2024 г. составляет:

42 633 650

(Сорок два миллиона шестьсот тридцать три тысячи шестьсот пятьдесят) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 5. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	55 593 531
3	Доходный подход	42 633 650

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 6. **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	55 593 531	0,5	27 796 766
Результат, полученный в рамках доходного подхода	42 633 650	0,5	21 316 825
Согласованное значение справедливой стоимости			49 113 591

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 22 февраля 2024 г. составляет:


49 114 000,00

(Сорок девять миллионов сто четырнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

40 928 333,33

(Сорок миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч триста тридцать три рубля 33 копейки), без учета НДС

Оценщик

 / Филоненко В.Е./

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение

Лист № Раздела Всего листов раздела : Всего листов выписки:

22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15061,362/21
Адрес:	115035 Москва, ул Пятницкая, д 5, строен 1
Площадь, м²:	231.9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4447619.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002018:1034
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 12.
Получатель выписки:	Граф Оксана Викторовна

ИНЖЕНЕР Пучнина Л. Б. (подпись, фотография)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	(вид, объект недвижимости)
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928
Всего листов раздела 2:	
Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Герсесян Гаик Варданян
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Герсесян Лигван Варданович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.2. Сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР	(подпись, наименование должности)
	Пучнина Л. Б.
	(подпись, фамилия)



Помещение	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела № 77/100/414/2017-7928	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:06:0003012:5668
1. Правообладатель (правообладатели):	Выдателя инвестиционных пав - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ригей" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав и реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доли в праве 9/12
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	
дата государственной регистрации:	Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: г. Москва, ул.Пятицкая, д.5, стр.1, усл.№ 15061, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь: 219,9 кв. м
номер государственной регистрации:	09.02.2011
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77-12/039/2010-260
4. 4.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2010 по 30.06.2015
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", ИНН: 7744002606
1. Правообладатель (правообладатели):	Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ригей" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010;
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Заявка на приобретение инвестиционных пав №0527799000010 от 13.12.2010;
3. Документы-основания:	Выписка из реестра инвестиционных пав №12-08/32840 от 22.12.2010;
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	1.4. Сербиненко Владимир Владимирович
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.4. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/247/2016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12
	3.4. сведения не представляются
	не зарегистрировано
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б. (инициалы, фамилия)

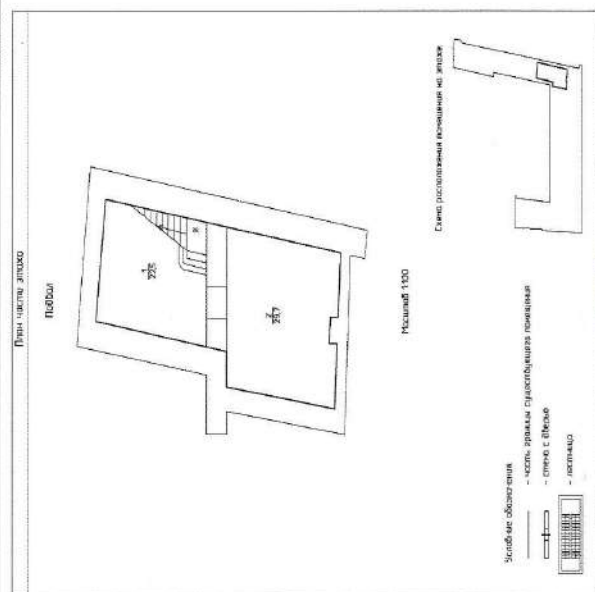


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	(ИМЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)
Лист № 22.08.2017	Раздела 77/100/414/2017-7928
Всего листов раздела : 77	Всего листов выписки: 77
Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

Пучнина Л. Б.

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

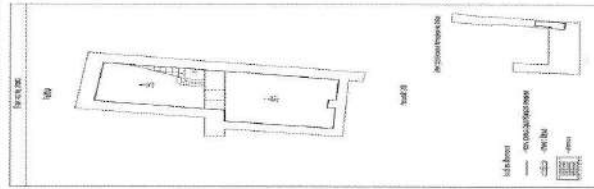


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	(или объект недвижимости)	Всего листов выписки:
Лист № 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928	Всего разделов:	77:06:0003012:5668
Кадастровый номер:		

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 388

ИНЖЕНЕР

(подпись, расшифровка)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)

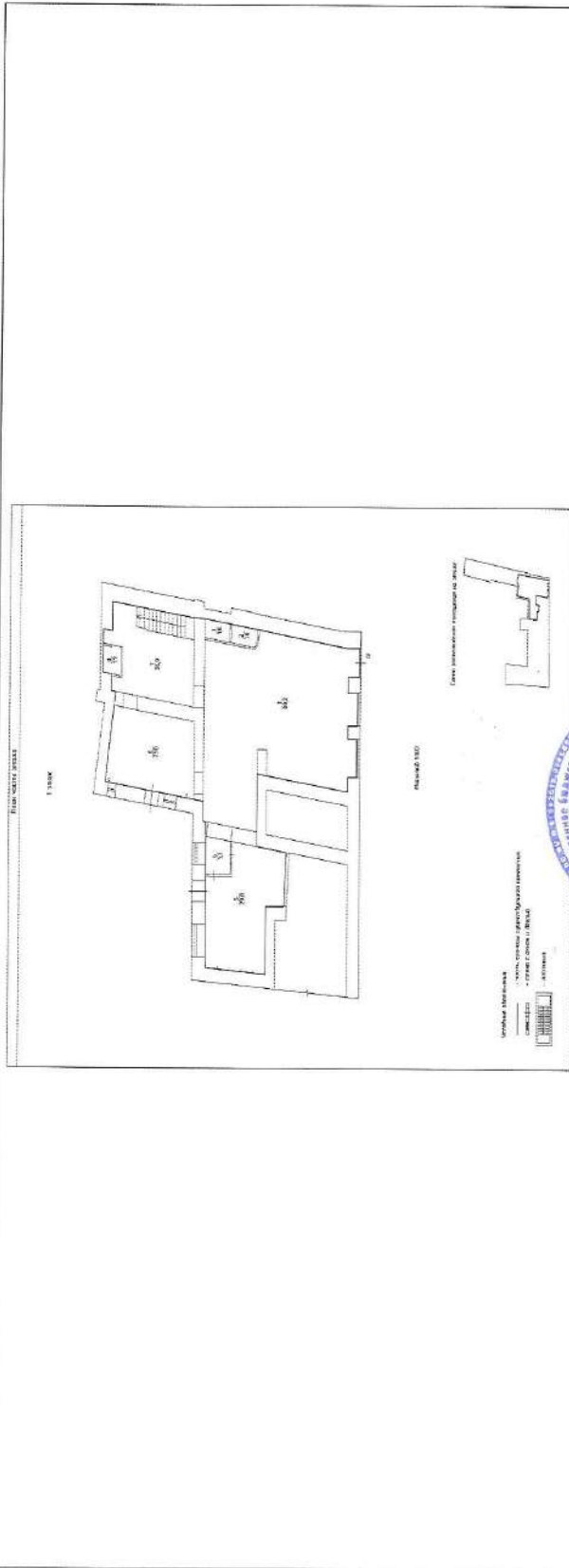


Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

Помещение	(или объект недвижимости)
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928
Всего листов раздела : 77/06:0003012:5668	
Кадастровый номер: 77/06:0003012:5668	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

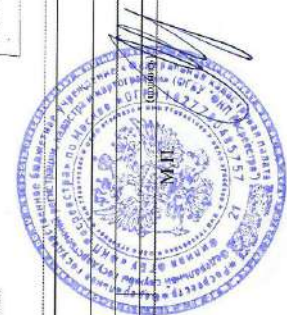
100

ИНЖЕНЕР

(подпись, печать)

Пучнина Л. Б.

(подпись, печать)

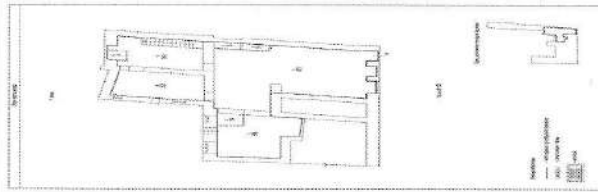


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	(или объект недвижимости)
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928
Всего листов выписки:	Всего разделов:
Кадастровый номер:	77:06:0003012:5668

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1: 443

ИНЖЕНЕР

Пучина Л. Б.

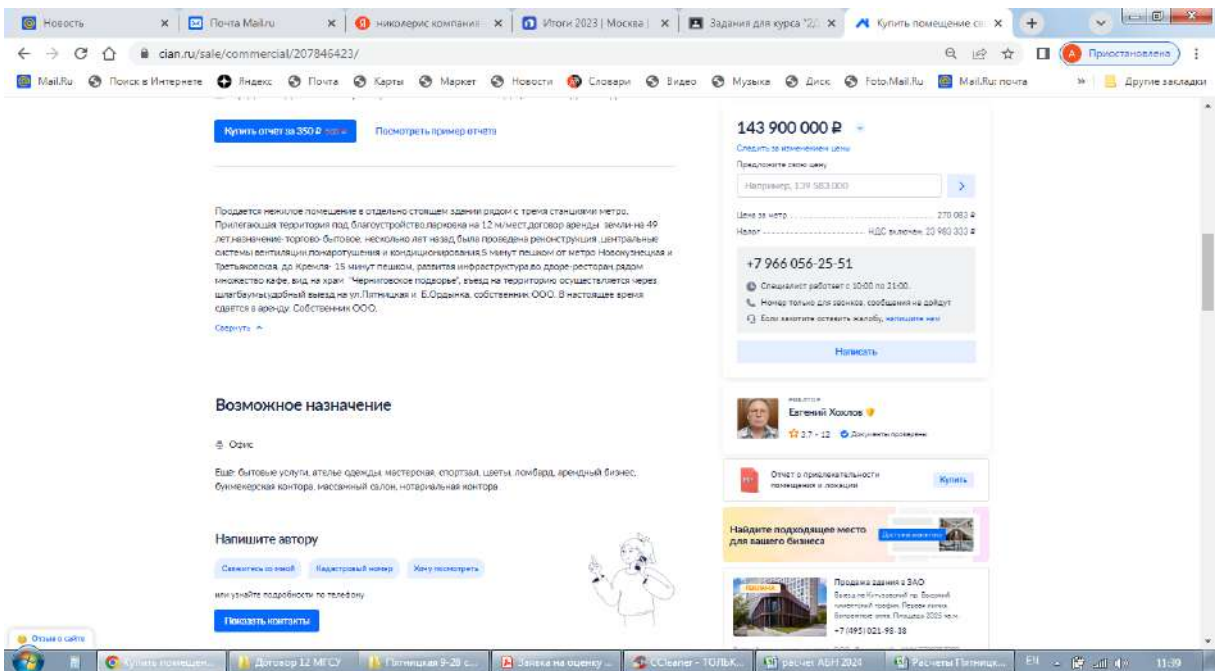
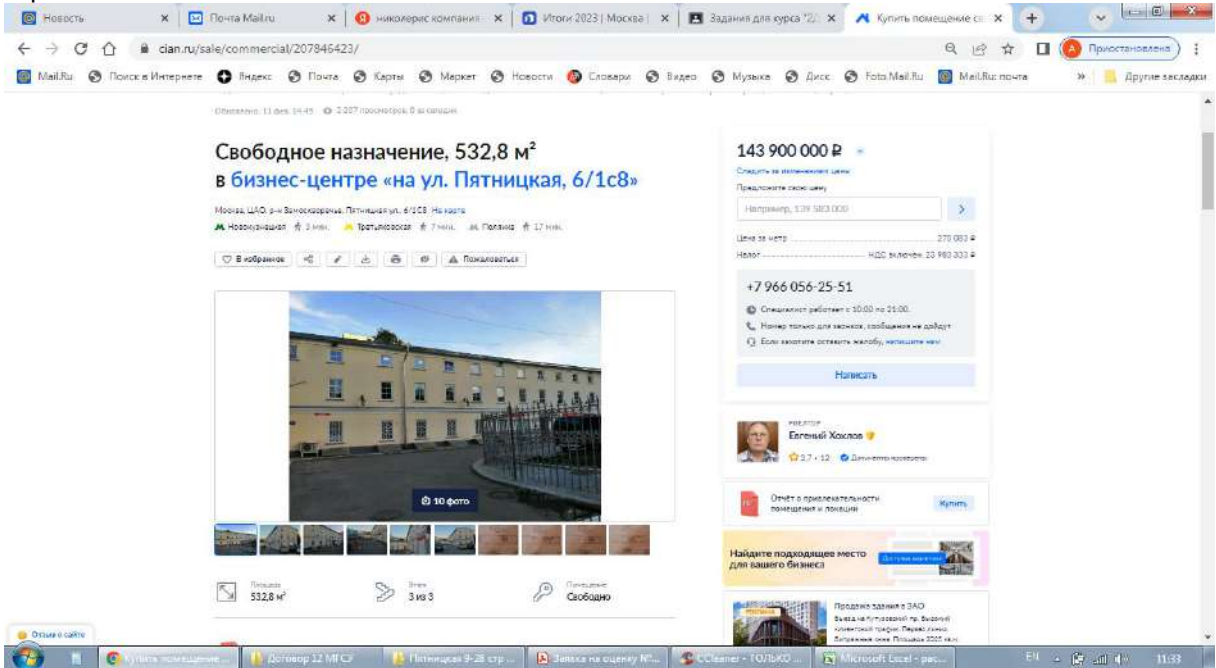
(подпись, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207846423/>



https://www.cian.ru/sale/commercial/297409246/

Обновлено вчера, 11:31 | 948 просмотров | 3 закладки

Свободное назначение, 148 м² в административном здании «на ул. Большая Ордынка, 19с1»

Москва, ЦАО, р-н Зинковское, ул. Большая Ордынка, 19С1, 1й этаж
Третьяковская 3 мин. | Новокузнецкая 7 мин.

47 000 000 Р

Следите за изменением цены
Приложите свою цену

Например, 45 590 000

Цена за метр 317 568 Р
Налог УСН

+7 985 588-59-25
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00
Можно только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Итак, что посмотреть в сети

Агентство недвижимости
Консалт Недвижимость
доверенный партнер

На сайте
14 лет

Объекты в работе
482

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Площадь 148 м² | Этаж 2 из 2 | Показать Схему

Продан торговое помещение свободного назначения ЦАО 1 н. Третьяковская 3 мин. пешком. Поставный многократный сезонный парков. Большие рекламные возможности. Открытые торговые площадки. Высота до потолка: 3,7м. Арендатор: Царькинъ. Коммерческий договор аренды. Есть возможность замены Арендатора с увеличением арендного потока. Алгоритмы и таблица логичны вразумны. Так же, повышение стоимости подойдет под: Дом быта, ПЕЗ, Магазины, Салоны, Цветы, Колонны, Салоны красоты, Ноготочки, Рестораны, Зоомагазины. Все для туризма и отличный вариант для ИТ Предпринимателей арендовать частями для увеличения арендного потока. Общая площадь: 148 м². Ориентировочная ставка за м² от 3000-5000руб. Для более детальной информации и просмотра Вы можете связаться со мной по телефону. Способ покупки и торг, готовы обсудить при встрече! Лог: 57-100659

Свернуть

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: свободное назначение: торговый бизнес

Напишите автору

47 000 000 Р

Следите за изменением цены
Приложите свою цену

Например, 45 590 000

Цена за метр 317 568 Р
Налог УСН

+7 985 588-59-25
+7 916 196-48-91

Специалист работает с 9:00 по 20:00
Можно только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Итак, что посмотреть в сети

Агентство недвижимости
Консалт Недвижимость
доверенный партнер

На сайте
14 лет

Объекты в работе
482

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/267312721/

Свободное назначение, 58 м²
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкий пер., 33 на карте
Брежневская 4 мин. Новорязанская 6 мин. Пятницкая 12 мин.

14 000 000 ₽
Ссылка за изменением цены
Цена за метр 241 380 ₽
Налог УСН

+7 915 116-60-97
Ничего только для звонка, сообщите на сайте
Если хотите оставить жалобу, нажмите на

Агентство недвижимости
Ключи и Недвижимости
Документы проверены

Отчет о привлекательности
помещения и локации

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

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

Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения с АРЕНДНЫМ БИЗНЕСОМ. Центр Москвы. Собственность - ПОМЕЩЕНИЕ С ОКНАМИ И ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ. Централизованное водоснабжение, канализация, отопление, горячее водоснабжение. Электроснабжение. РАССМОТРИМ продажу в рассрочку. С риэлторами, не сотрудничаем. Звоните, ответку на все вопросы!

Возможное назначение
Торговая площадка Склад

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
Позвонить автору

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

Условия сделки

https://www.cian.ru/sale/commercial/295758457/

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (В), 62,6 м² в деловом центре «на ул. Большая Полянка, 7/10с1»". The price is listed as 22 700 000 Р. The listing includes a large photo of the building's exterior and a smaller photo of the office interior. On the right side, there is a contact form with a phone number +7 966 063-83-58 and a "Написать" button. Below the main listing, there are several service banners, including one for "Агентство недвижимости на Рузе" and another for "Найдите подходящее место для вашего бизнеса". The browser's address bar shows the URL https://www.cian.ru/sale/commercial/295758457/.

This screenshot shows the same real estate listing on cian.ru, but with more detailed text and contact options. The text describes the office space as "Арт. 55476986 Коммерческое помещение в бизнес-центре класса 'В' в пяти минутах ходьбы от станции метро 'Полянка'. Центральный вход с левой линии Большая Полянка. Пропускная система. Непосредственный доступ. Высота потолка 3.1м. В офисе предусмотрены санузлы. Есть кондиционеры. В здании есть лифт! Продаётся с действующим арендатором. 2 собственника. Без обременений. Быстрый выход на сделку. Ипотека возможна!". Below the text, there are buttons for "Написать автору", "Скажитесь по email", "Настроить звонок", and "Хочу посмотреть". There is also a "Написать" button for the agent. The browser's address bar shows the URL https://www.cian.ru/sale/commercial/295758457/.

Аренда помещений

https://www.cian.ru/rent/commercial/297944275/

Объявлено 15 мая, 15:46 • 160 просмотров, 5 на фото

Свободное назначение, 162,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкий ул., 13С1. Не центр
Новоурчанский, 5, 4 мин.

В избранное • Фото • Видео • Карты • Поделиться • Добавить в избранное

15 фото

Площадь: 162,4 м² • Этаж: 4 из 4 • Тип: Свободно

400 000 Р/мес.

Ссылка на измененную цену
Предложите свою цену

Например, 300 000

Цена за метр: 29 557 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: на арендатора
Эксплуатационные расходы: на арендатора

+7 965 245-56-39

Можно только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
Вертикаль
Допустить проверку

№ Дел: 8 АИТ • Объекты в работе: 120

Инвестор: **Барбара Шальман**
+2 • 5

Отчет о привлекательности помещения и локация

Отчет о сайте

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

Аренда помещен... | Договор 12 М/СУ | Пятницкая 2-28 С... | Записка на оценку... | ССЫЛКА - ТОЛЬК... | расчет АИТ 2024 | Расчеты Пятницка...

Пешеходный трафик • Автомобильный трафик • Средний бюджет семьи по району

Точки притяжения • Конкуренция в радиусе 1 км • Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 3500 Р • Показать пример отчета

Правая аренда уникального помещения свободной планировки. Все необходимые коммуникации, оснащено панорамной оптикой. Свободный доступ, отдельный вход. Высота потолков от 3 до 7 метров со световым фонарем в своей крыше в двух местах. Исторический район Москвы со сложившимся торговым и деловым окружением, пешая доступность от метро. Рассмотрен под клиентской офис, консалтинговую, учебный центр и т.д. УСН. Без комиссии.

Арт: 31540688
Скрыть

Напишите автору

Самостоятельно • Хочу посмотреть • Можно еще фото?

или укажите подробности по телефону

Позвонить контакту

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

Скрыть все окна

Аренда помещен... | Договор 12 М/СУ | Пятницкая 2-28 С... | Записка на оценку... | ССЫЛКА - ТОЛЬК... | расчет АИТ 2024 | Расчеты Пятницка...



https://www.cian.ru/rent/commercial/294595919/

Офис, 64 м²
в здании «на ул. Пятницкая, 21с1»

Москва ЦАО р-н Звонкогорье Пятницкая ул. 21С1. Не метро.
Новокузьминск 1 мин. Третьяковская 5 мин. Павелецкая 17 мин.

300 000 Р/мес.

Следите за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 291 000

Цена за метр 36 250 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 966 062-12-05

Специалист работает с 8:00 по 23:00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Найти

Инвестор
Петр Жарнов
Документы проверены

Отчет о привлекательности
поземелья и помещений

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса

Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренция в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 3500 руб. | Посмотреть пример отчета

Сдается площадь под Офис/Представительство/Шоурум и пр. возле метро Новокузьминская, сразу напротив выхода метро. На 2-м этаже. Адрес: ул. Пятницкая 21 стр. 1. Одна из наиболее востребованных улиц столицы. 1-я линия. Старинно-столичное здание. Высокий трафик! Здание панельной архитектуры. Двухэтажный. Крылосоступные парков. Парковка нет. Ищете арендаторов? Можно арендовать весь этаж целиком, либо частями (от 50 кв.м).

Блок 2 площадь 64 кв.м = 300 000 руб/мес = кв

Прямая аренда. Без комиссии.
Подробности по телефону, звонкам не звонить.
Свернуть

Напишите автору

Связаться онлайн | Хочу посмотреть | Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Позвоните контакту

300 000 Р/мес.

Следите за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 291 000

Цена за метр 36 250 Р в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 966 062-12-05

Специалист работает с 8:00 по 23:00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Найти

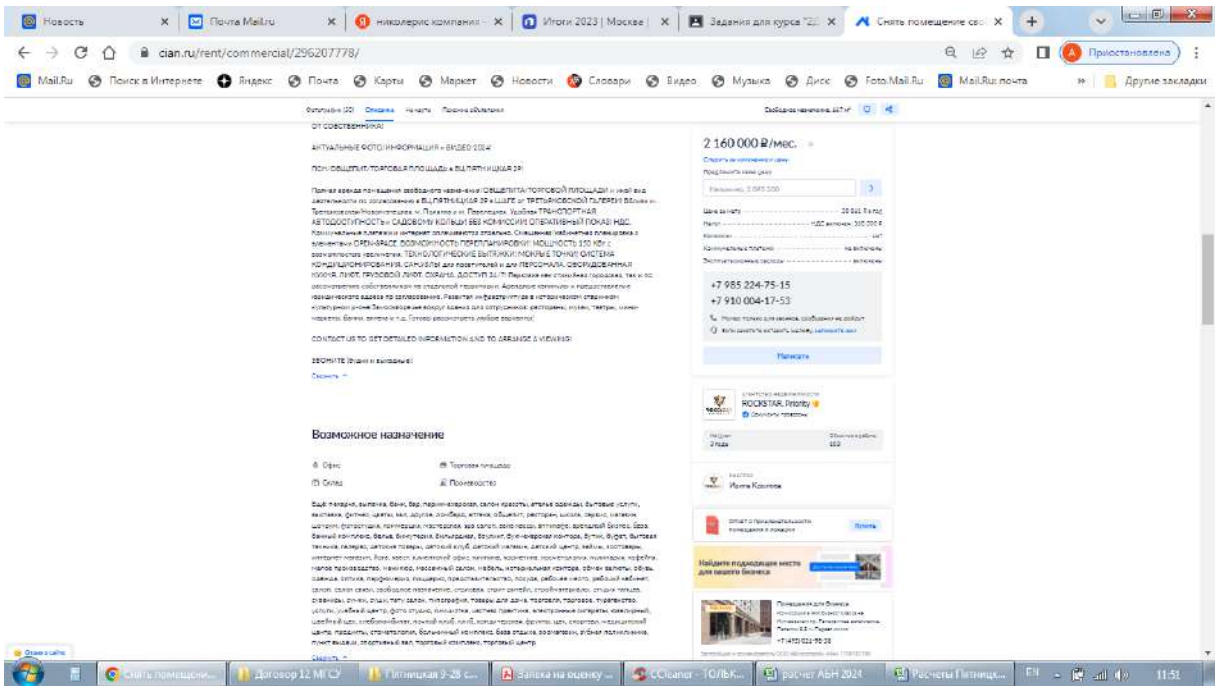
Инвестор
Петр Жарнов
Документы проверены

Отчет о привлекательности
поземелья и помещений

Найдите подходящее место
для вашего бизнеса



https://www.cian.ru/rent/commercial/296207778/



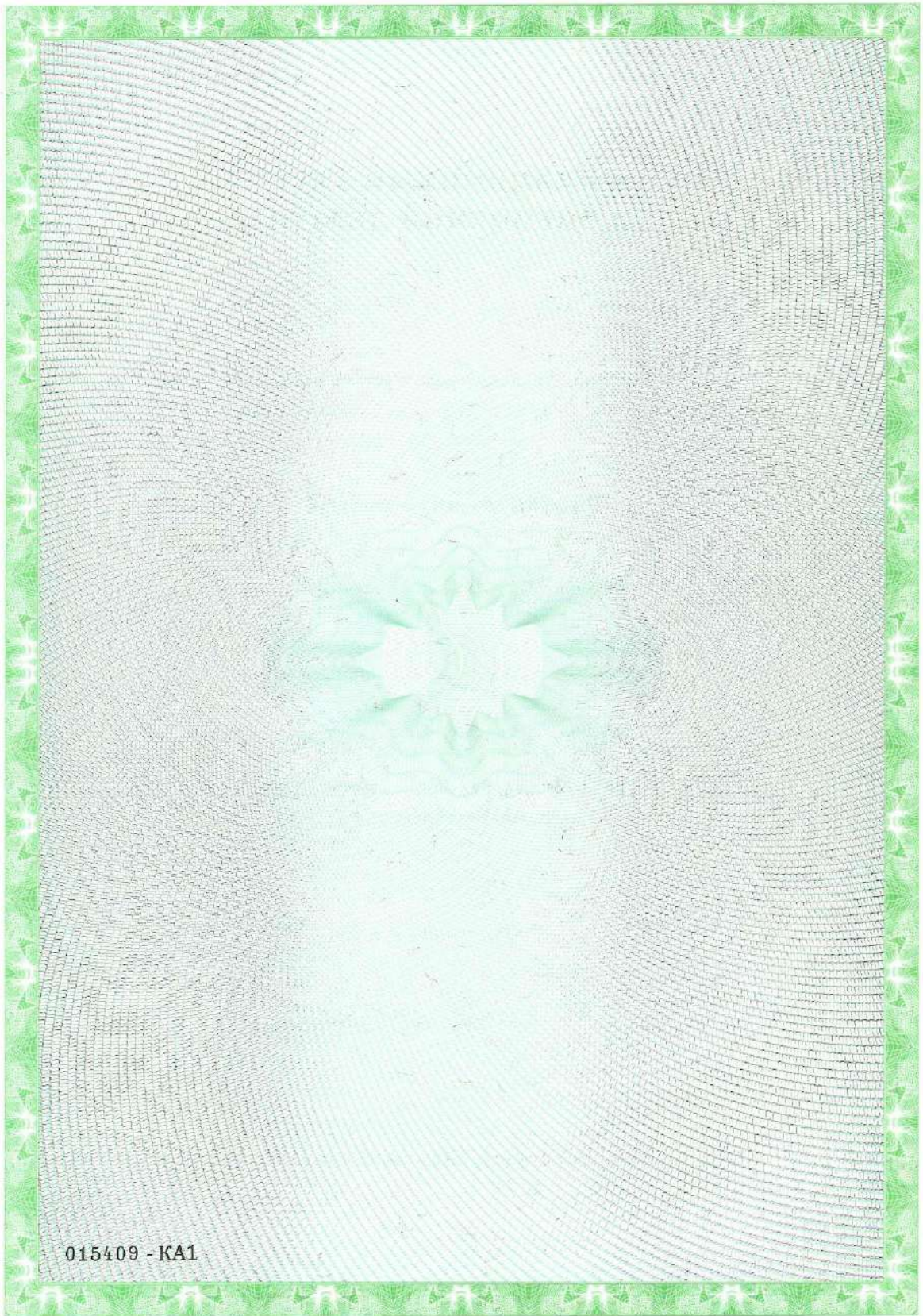
https://www.cian.ru/rent/commercial/278283065/

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (В+), 340 м² в офисно-жилом комплексе «на ул. Пятницкая, 18с3»". The location is "Москва, ЦАО, р-н Звонкогорный, Пятницкая ул., 18с3, на карте". The price is listed as "850 000 Р/мес.". The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the office interior. On the right side, there is a sidebar with details: "850 000 Р/мес.", "Ссылка на измененную цену", "Предложите свою цену" (with an input field for "Например, 824 500"), "Цена за метр" (30 000 Р в год), "Налог" (НДС не включен), "Комиссия" (нет), "Коммунальные платежи" (не включены), "Эксплуатационные расходы" (включены). There is also a contact number "+7 909 998-80-31" and a "Написать" button. At the bottom, there is a "Найдите подходящее место для вашего бизнеса" section.

This screenshot shows the same real estate listing as above, but with a PDF report viewer overlay on the left side. The viewer is titled "Что входит в PDF-отчет" and lists several items: "Отчет о состоянии", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет аренды по району", "Арендные ставки рядом", "Точка приложения", "Конкуренты в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса". There are buttons for "Купить отчет за 350 Р" and "Посмотреть пример отчета". Below the list, there is a section "Офис стиль LOFT Бизнес Центр Б+ в историческом районе Звонкогорный. Расположено на второй линии двора. Офис с двойным остеклением, система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование, системой контроля доступа и круглосуточного видеонаблюдения." There is also a "Напишите автору" section with buttons for "Связаться со мной", "Мне посмотреть", "Новое ваше фото?", and "Написать". At the bottom, there is a "Позвоните специалисту" button and a "Позвоните" button.







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 страховании.

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 (бездействия) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (организация, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба). Возмещение ущерба, причитаемого 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. 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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 Высокотехнологическим предприятиям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования; 4. Высокотехнологическими предприятиями признаются организации, указанные в возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик осуществлял требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые 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 ЦК/ПТ ДБМП


(Комарицкая М.И.)
16 мая 2023г.

Страхователь:
Филоненко Виктор Евгеньевич


(Филоненко В.С.)



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1/2023/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 № 1/2023/СП134/765 от 24 марта 2023 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, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2023 г. по «03» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведения 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 (бездействия) 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 определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателя 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 ЦКиПП ДБМР

(подпись) М.П.
«24» марта 2023г.

(Комарницкая М.И.)





Страхователь:
ООО «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:	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ" Слуцкий Даниил Евгеньевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	011E1B6E0096AFD9A94EE2A6616706F141 с 26.01.2023 09:30 по 26.04.2024 09:30 GMT+03:00	22.02.2024 12:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО «УК «ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ» БИРМАН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D008D61F961B271ADF665B22BF1 с 25.01.2024 12:37 по 25.04.2025 12:37 GMT+03:00	22.02.2024 14:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа