



ОБИКС

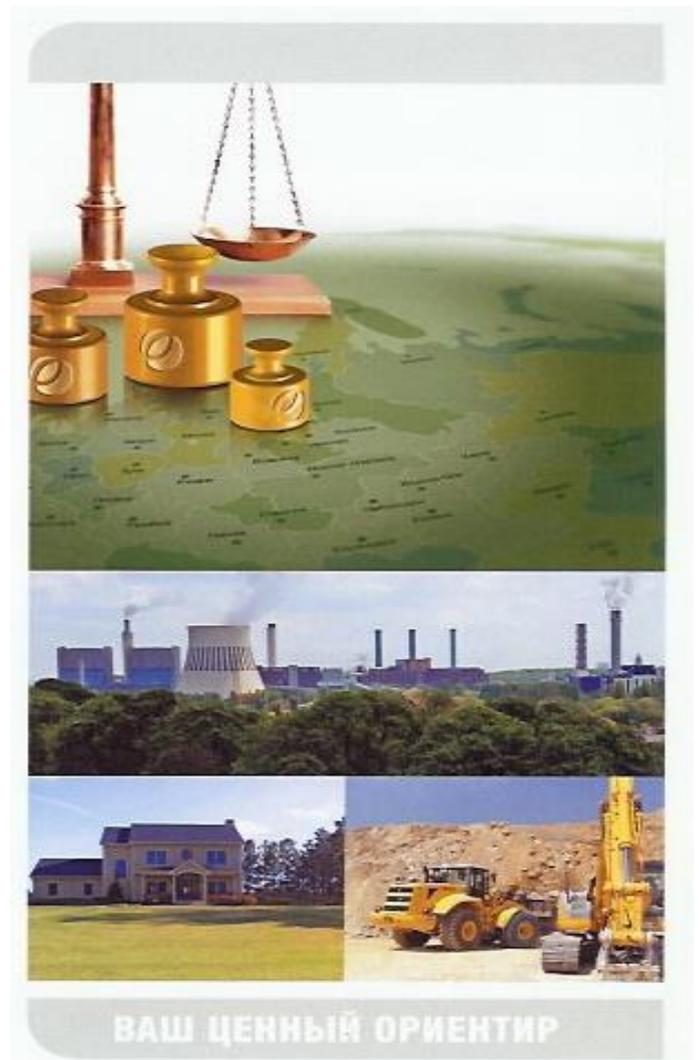
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ № 800-2720-21/2024-О/3

об оценке справедливой стоимости нежилого
помещения общей площадью 539,1 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва, ул.
Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер:
77:01:0001033:2591, по состоянию
на 08 ноября 2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2024





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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

ООО «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 октября 2011 г. и Заданием на оценку №2 от 28 октября 2024 г. между ООО «УК «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 539,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 08 ноября 2024 г. составляет:

123 185 000,00

(Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) рублей, с учетом НДС

102 654 166,67

(Сто два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС

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

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

В соответствии 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 НП СРО «АРМО», 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

08 ноября 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	7
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	9
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	10
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	12
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	17
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	17
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	20
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	21
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	23
3.2.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ.....	29
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	32
3.4.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	36
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	45
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	47
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
7.1.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	49
7.2.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	53
7.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	63
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	66
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	66
8.2.	РАСЧЁТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	68
8.3.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	70
8.4.	ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....	74
8.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	90
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	93
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	96
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	101
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	109



1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 539,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением ООО «УК «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 126 353 298 руб. Доходный подход – 120 016 744 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 539,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591 по состоянию на 08 ноября 2024 г., составляет:

123 185 000,00

(Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) рублей, с учетом НДС

102 654 166,67

(Сто два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС



1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №2 от 28 октября 2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Оцениваемые права	Общая долевая собственность
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 539,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Обременения (ограничения)	Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке	Право собственности
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
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	<p>Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 08 ноября 2024г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13; • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • При проведении оценки вводится специальное допущение, предполагающее возможность проведения сделок с учетом как рыночных тенденций, так и действующих мер административного регулирования рынка ценных бумаг. • Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.



Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых специалистов	Не требуется
Дата оценки	08 ноября 2024 г.
Срок проведения оценки	28 октября 2024 г.- 08 ноября 2024 г.
Дата составления отчета	08 ноября 2024 г.
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта. • Справедливая стоимость объекта оценки округлена до двух знаков после запятой. • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени; • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в Отчете, которые могут повлиять на его стоимость; • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете; • Все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке может быть использован только для целей, указанных в Задании на оценку. • Для указанных целей Отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки. • Ни заказчик (новая управляющая компания в случае передачи Заказчиком прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом), ни Исполнитель, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Заданием на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Исполнителя. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе Отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf.
Форма представления итоговой стоимости	<p>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в виде числа (являться результатом математического округления); • валюта – рубль РФ.
Специфические требования к отчету об оценке.	Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



<p>Требования к содержанию Отчета об оценке</p>	<p>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.</p>
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>ЗАКАЗЧИК</p>	<p>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</p>
<p>ИСПОЛНИТЕЛЬ</p>	<p>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@OBIXS.RU WWW.OBIXS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич</p>
<p>ОЦЕНЩИК</p>	<p>Филоненко Виктор Евгеньевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «ОПЭО» № 01567 от 29 августа 2018 г. Реестровый номер 1567.76</p>
<p>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</p>	<p>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.</p>



Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 196/2024/СП1134/765 от 28.05.2024 г., сроком действия с 18 июня 2024 г. по 17 июня 2025 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» 024589-КА1 № 039618-1 от 24 июня 2024 г. - действует до 24 июня 2027 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», страховой полис № 196/2024/СП1134/765 от 28.05.2024 г., сроком действия с 18 июня 2024 г. по 17 июня 2025 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» 024589-КА1 № 039618-1 от 24 июня 2024 г. - действует до 24 июня 2027 г.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2006 г.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- Федеральные стандарты оценки; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.

- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 126864 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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 подано Задание на оценку №2 от 28 октября 2024 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 539,1 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение расчетной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 08 ноября 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 Федеральными стандартами оценки, 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 08 ноября 2024 г.

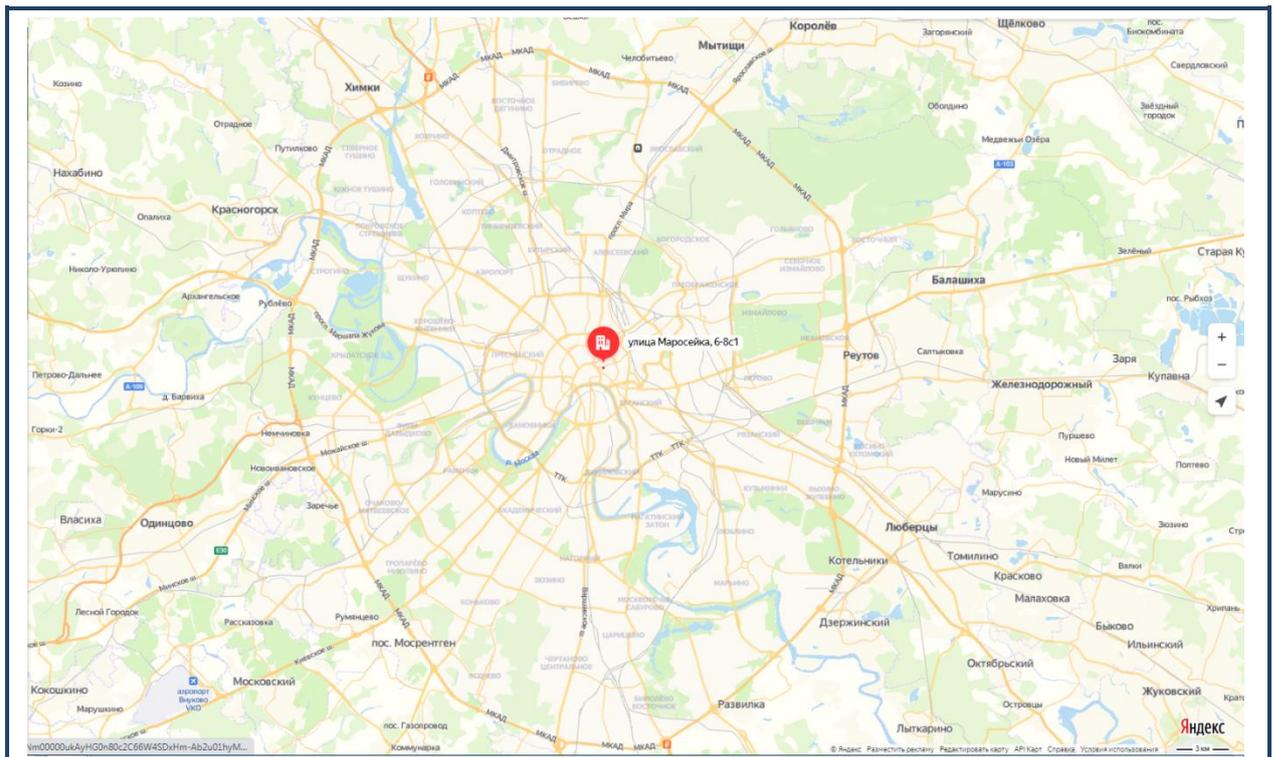
Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 539,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591.

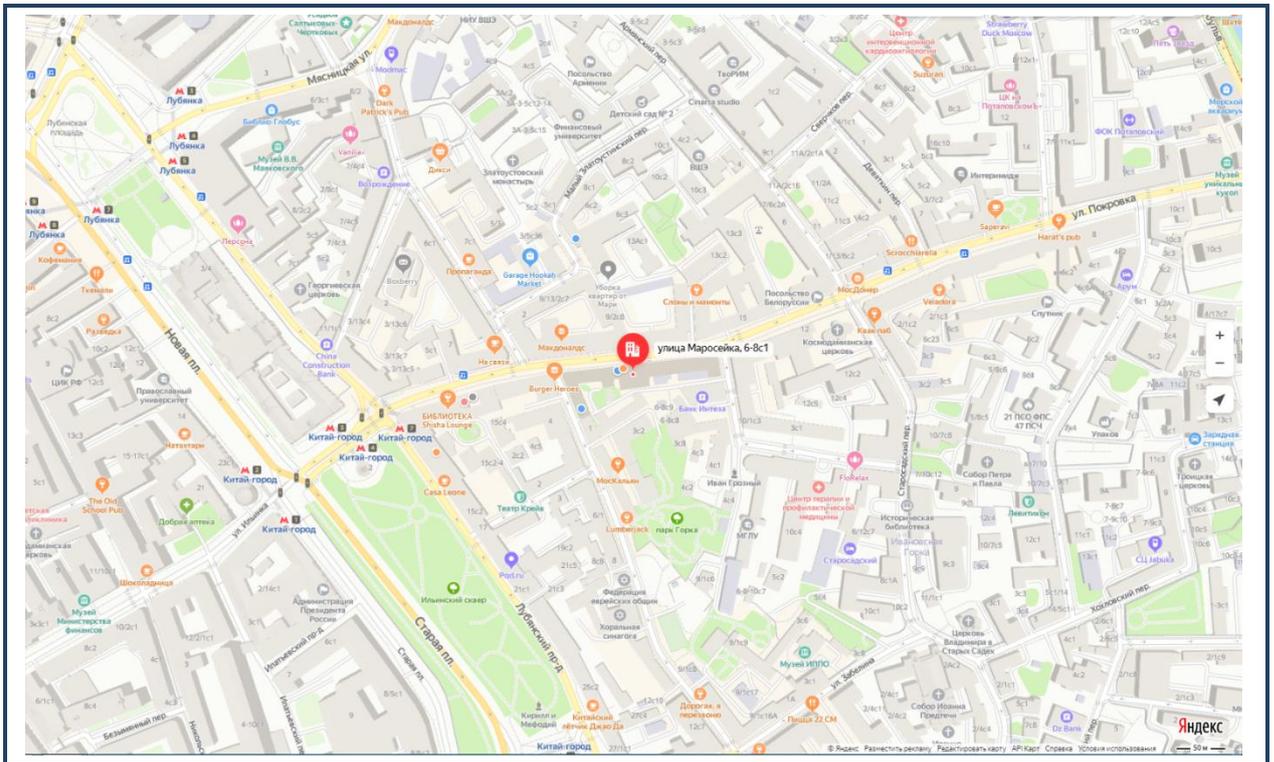
Номера на поэтажном плане: подвал, помещение IV - комнаты 9, 9а, 10, 11; помещение IX - комнаты 1, 3, 3а; помещение V - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 1ж, 1з, 2, 2а; помещение VI - комнаты 1, 1а, 3, 3а, 3б, 3в, 5; помещение VII - комнаты 1, 3; помещение VIII - комнаты 1, 3; этаж 1, помещение IV - комнаты 1, 1а, 2, 2а.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте





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

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

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 Басманный²

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

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

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

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

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

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

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

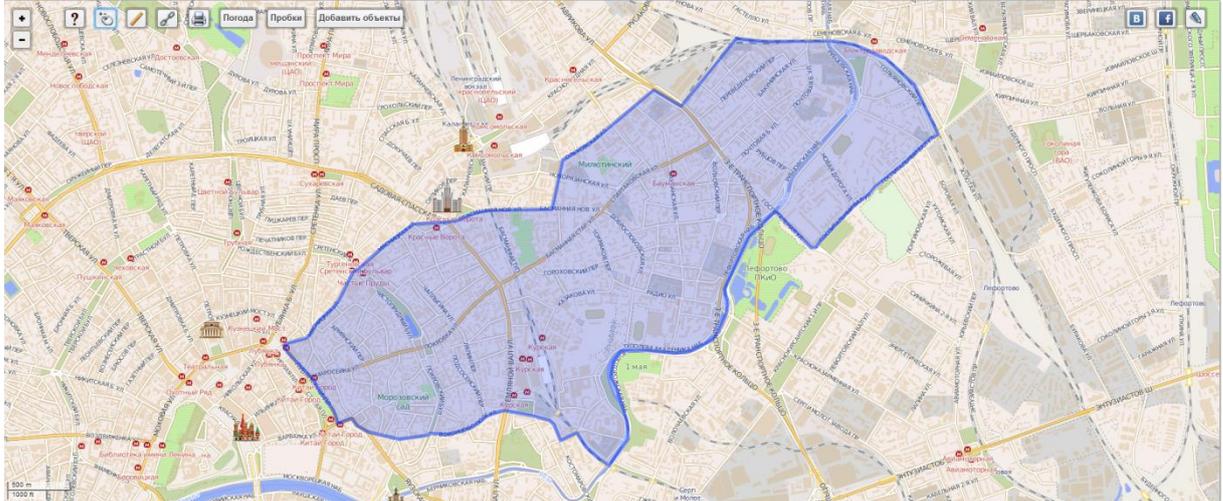
Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой №160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН №1, поликлиникой №75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой

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

Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой №129, №46, №5, детской городской поликлиникой №117, №34, стоматологической поликлиникой №53.

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

Рисунок 2. Басманный район



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 539,1 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1
Год постройки	1830
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	539,1
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал - 2,60, 1 этаж - 3,70
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001033:2591
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 126864 от 23 мая 2014 г.

Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000007 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением ООО «УК «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





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

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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. 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, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9

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

3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1
----	---	--	------	------	------

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объем платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4	+20,2
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18.	Международные резервы <u>(ЗВР)</u> , на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5
19.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3
	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть <u>Brent</u> на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и

сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садовогостроительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, 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, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.
2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых

экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания 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-08-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года.

3.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ⁴

Основные итоги

Сумма инвестиций по итогам года может приблизиться к объемам сделок рекордного 2023 г., в т. ч. за счет активизации инвесторов, размещающих капитал в защитный активах, и за счет продавцов желающих максимизировать прибыль от долгосрочного владения объектами недвижимости на фоне грядущих изменений в налоговом законодательстве.

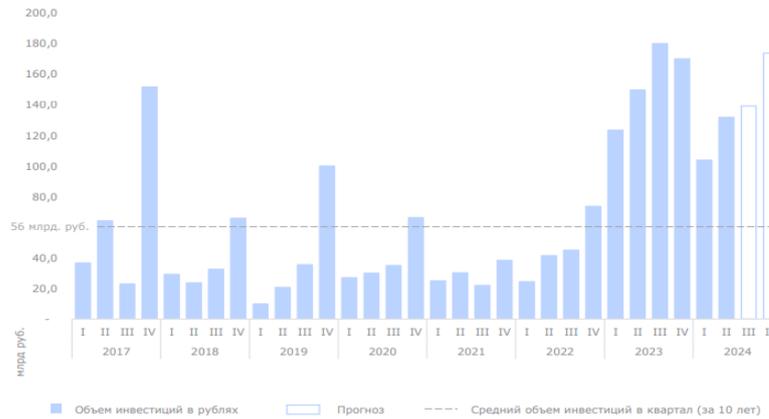
Инвестиции в Петербургскую агломерацию пришли к временному затишью (за последние три месяца заключено только две сделки совокупно на 1 млрд руб., при среднем показателе 8 млрд руб. в квартал по статистике предыдущих 10 лет).

В Москве и МО в I полугодии 2024 г. заключено в два раза больше сделок по сравнению со средним результатом за последние 10 лет (рост на 133%).

Основные индикаторы рынка

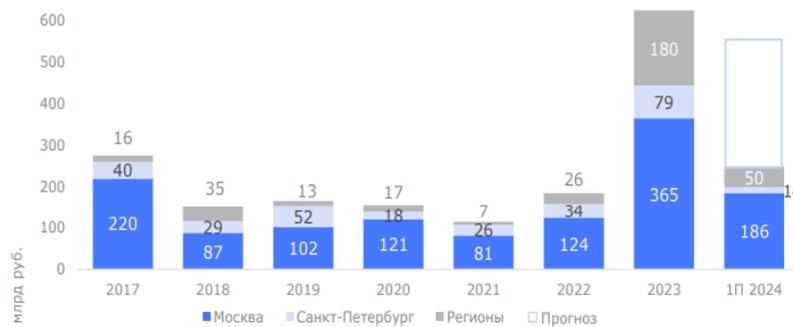
	2021	2022	2023	ИП 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	249,1	500-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9-10	10-11	9,5-10,5	9,5-10,5	9,5-10,5
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	10,5-11,5	10,5-11,5
Складская недвижимость	11-12	11-13	10,5-12	10,5-12	10,5-12

⁴ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>



Источник: Nikoliers, данные по итогам I полугодия 2024 г. Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

Распределение сделок по географическому признаку



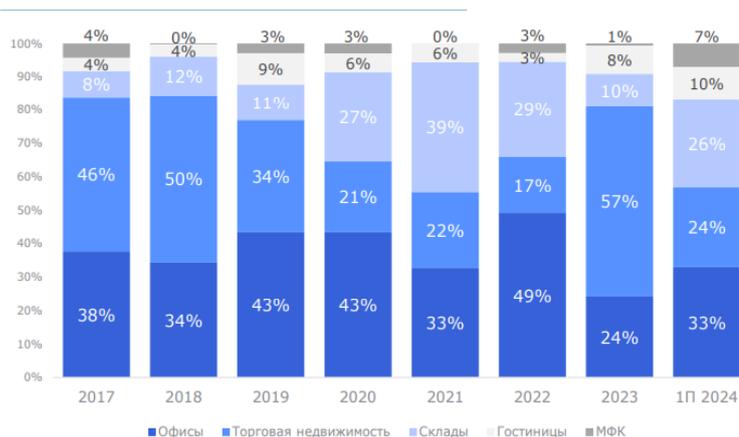
Высокая активность в Москве и области сформирована рядом крупных сделок: на топ-10 сделок I полугодия приходится 77% инвестиций. Среди крупнейших сделок II квартала можно отметить продажу БЦ «Метрополис».

в I полугодии 2024 г. в Санкт-Петербурге объем инвестиционных сделок составил 13,7 млрд руб., что ниже среднего показателя за последние 10 лет на 16%. Во II квартале объем инвестиций был предельно низким (1,1 млрд руб.), показав существенное проседание относительно средних значений. Это обусловлено меньшей емкостью рынка по сравнению с Москвой и, как следствие, формированием всплесков при заключении крупных сделок.

Инвестиции в регионы России, напротив, почти в три раза (на 189%) опережают полугодовые средние цифры за последние 10 лет (49,7 млрд руб. против 17,2 млрд руб.). Лидерами по сумме капиталовложений среди регионов стали Нижний Новгород, Иваново, Красноярск, Петрозаводск за счет нескольких крупных сделок.

Среди других знаковых сделок с участием иностранного капитала стоит отметить продажу китайской Vanke прав на реконструкцию комплекса зданий рядом с Кремлем под строительство многофункционального центра с апартаментами, стрит-ритейлом, гостиницей и спортивно-выставочным комплексом (173 тыс. кв. м).

Распределение инвестиций по сегментам



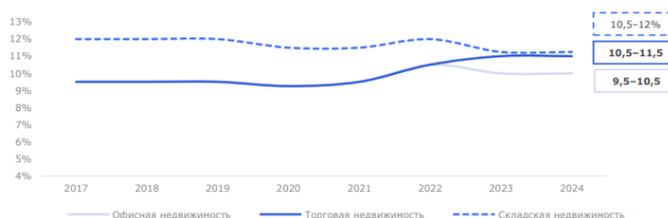
Традиционно офисный сектор превалирует в общей структуре сделок. Исключением стал 2023 год, когда на долю сделок с бизнес-центрами пришлось только 24%. В 2024 г. на такие контракты приходится уже 33%, что ближе к среднему показателю за последние 10 лет в 39,2%.

Все сегменты коммерческой недвижимости интересны инвесторам. Отдельно стоит отметить складскую недвижимость, показавшую рост доли сделок относительно 2023 г. с 10% до 26% в общей структуре.

Паевые инвестиционные фонды все чаще покупают складскую недвижимость в свой портфель, рассматривая склады как высокодоходный инвестиционный актив.

Ставки капитализации стабильны на протяжении всего I полугодия 2024 г. и, по прогнозам, останутся без изменений до конца года.

Динамика ставок капитализации в Москве на «прайм»-объекты



Источник: Nikoliers, данные по итогам I полугодия 2024 г.

Москва и регионы России сохраняют привлекательность для инвесторов, показывая результаты продаж, в 2-3 раза превышающие средние показатели за последние 10 лет. По итогам года сумма инвестиций в недвижимость может приблизиться к рекордным результатам прошлого года. Иностранные игроки продолжают покидать российский рынок, завершая цикл сделок начатых в 2022-2023 годах.

С 2012 по 2022 г. средний размер инвестиционной сделки составлял 2,8 млрд руб., средний чек в 2023 г. показал более чем двукратный рост — до 5,9 млрд руб. В I полугодии 2024 г. наблюдается тренд к снижению показателя относительно прошлого года за счет вымывания наиболее крупных проектов, при этом показатель (4,1 млрд руб.) почти в два раза выше

среднестатистической сделки за последние 10 лет. Основная причина увеличения среднего чека — вывод на рынок крупных лотов (в т. ч. от иностранных собственников), в дальнейшем ожидаем снижения сумм инвестиционных сделок в среднем до 3 млрд руб.

Масштабные изменения налоговой системы затронут сделки с крупным капиталом. Продавцы стремятся выйти на сделку, чтобы оптимизировать налоговые последствия и максимизировать прибыль. Покупатели готовы к приобретению актива сейчас, понимая, что в итоге увеличение налогового бремени продавца как минимум частично перейдет в повышение стоимости.

Несмотря на высокую стоимость заемного финансирования, сохранения и даже потенциального повышения ключевой ставки (ЦБ анонсирует возможное ее повышение до 18–20% на ближайшем заседании), что в конечном итоге охладит объемы сделок как и все процессы в экономике, в настоящее время наблюдается высокая инвестиционная активность. До конца года основная масса сделок будет происходить с собственным капиталом инвесторов.

Объем инвестиций, рассмотренный в данном отчете, не включает площадки под девелопмент, при этом стоит отметить, что заметен тренд на пополнение земельных портфелей игроками рынка — в I полугодии 2024 г. наблюдается рост активности по покупке ЗУ под девелопмент. По отношению к прошлым периодам растет количество и площадь сделок.

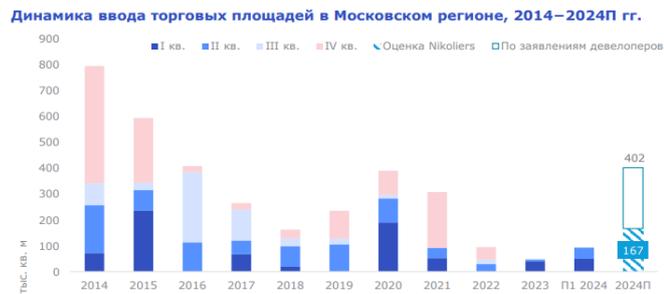
3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁵

Предложение

По итогам I полугодия 2024 г. в Москве и городах-спутниках произошло открытие семи торговых центров суммарной арендопригодной площадью 99,6 тыс. кв. м. Во II квартале был открыт ТЦ «Мой молл» (GLA 13 тыс. кв. м) в г. Раменском районе и три торговых центра в Москве: ТЦ «Орион» (GLA 21 тыс. кв. м) на ул. Летчика Бабушкина, ТЦ «Лайнер» (GLA 9,7 тыс. кв. м) в Новых Ватутинках и ТЦ «Прага» (GLA 6,3 тыс. кв. м) на Нижней Масловке.

По заявлениям девелоперов, в 2024 г. на рынке появится порядка 28 качественных торговых объектов общей площадью 402,4 тыс. кв. м. В основном это объекты «районного» и «окружного» формата. По нашим оценкам, с учетом практики переноса сроков ввода на уровне 50–60% от заявленного девелоперами, в текущем году новое предложение не превысит 167 тыс. кв. м.

⁵ Источник: www.nikoliers.ru



Торговые центры vs Стрит-ритейл в жилых комплексах

Обеспеченность торговыми площадями в ТЦ внутри Москвы претерпевает определенные изменения: за счет активной жилой застройки увеличивается население в отдельных административных округах, и одновременно с этим вводятся новые торговые центры. Как результат, к концу 2025 г. основные изменения коснутся ЦАО (+163,5 кв. м на 1 000 чел.) и ЗАО (+44,4 кв. м на 1 000 чел.), где на фоне роста объема ввода новых ТЦ будет расти и обеспеченность. При реализации всех планов, заявленных девелоперами, обеспеченность торговыми площадями в других административных округах останется на сравнимом уровне.

Стрит-ритейл в составе ЖК является сегментом, который все больше оказывает влияние на торговые центры. В границах «старой» Москвы по проектным декларациям в 2024 г. ожидается ввод жилья на уровне 5,6 млн кв. м, за счет чего объем новых коммерческих помещений, в среднем составляющий 5% от объема вводимых площадей ЖК, в стритритейле в составе жилых комплексов может достигнуть 284 тыс. кв. м, что составит 15% от суммы коммерческих помещений, введенных за последние 14 лет. Наиболее распространенные по количеству арендаторов профили этих площадей — «Услуги», «Общественное питание» и «Продукты». Все чаще стали появляться арендаторы категорий «Фитнес», «Развлечения» и «Одежда и обувь».

Анализ пяти жилых комплексов, построенных за последние пять лет разными застройщиками, показал, что по структуре арендаторов в топ-3 попали профили «Услуги», «Общественное питание» и «Товары для дома». Лидерство последней категории обусловлено наличием большого количества мебельных магазинов в составе центра интерьеров The Dom в ЖК «Сердце Столицы».

Во всех из рассматриваемых ЖК представлен фитнес. Профиль «Развлечения» менее распространенный — присутствует лишь в одном из пяти рассматриваемых ЖК, и крайне редко встречаются разовые специфические концепции fashion. Среди арендаторов есть крупные федеральные сети, например мебельная студия «Мария», Mr.Doors в ЖК «Зиларт» или товары для дома от Togas и российский бренд одежды ILCOTT в ЖК «Сердце Столицы».

Динамика ввода торговых площадей в составе ЖК по проектным декларациям в г. Москва



*Рассчитан через усреднение доли коммерческих помещений в проектах ЖК (5%).

Источник: Nikoliers

Спрос

За первые шесть месяцев 2024 г. рынок пополнился 16 новыми брендами*. Наиболее широко представлены бренды из Китая (31,3% от всех брендов), Италии (18,8%), по 12,5% приходится на Турцию и Германию. Наиболее популярной категорией традиционно является «Одежда и обувь» — 9 из 16 новых брендов относятся к ней, на втором месте «Бытовая техника и электроника». До конца года на рынок может выйти еще порядка 18 брендов из Китая, Турции, Южной Кореи, ОАЭ, Франции, Финляндии, Италии, США, Индии и Мексики.

Во II квартале произошло долгожданное открытие первых магазинов российского бренда подростковой одежды Ready! Steady! Go!. Особенностью нового бренда являются AI-примерочные в офлайн-магазинах. Также некоторые российские ритейлеры тестируют синергию двух профилей в одном магазине: fashion и «Общественное питание». «Фишкой» самого большого флагманского магазина 2MOOD в ТРЦ «Метрополис» стало кафе внутри магазина, в этом же торговом центре ритейлер MFG открыл флагманский магазин Sela с Vigge cafe.

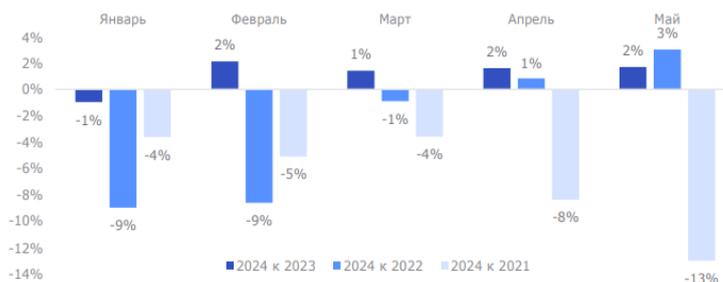
О желании запустить СТМ заявили Munz Group (косметика под брендом Salamander) и сразу два маркетплейса: «Яндекс Маркет» (одежда Tame и Muted, товары для дома Pragma и корм для животных Lapsville) и Lamoda (мужская и женская одежда Mademan и Nume).

Развиваются мини-форматы. О своем намерении запустить магазины уменьшенного формата заявили OBI (помимо стандартных 12–16 тыс. кв. м теперь появились 4–6 тыс. кв. м), «М-Видео — Эльдorado» (кроме магазинов площадью 1–1,5 тыс. кв. м теперь запускает 350–450 кв. м), «Спортмастер» (помимо стандартного формата в 1,2–2,5 тыс. кв. м начали открываться магазины 100–300 кв. м).

Посещаемость и вакантность

Тем не менее посещаемость все еще отстает от уровня 2021 г. на 7%. По нашим оценкам, по итогам года показатель будет на уровне +1-2% к 2023 г.

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1–22 неделя), в сравнении с аналогичными периодами в 2023, 2022 и 2021 гг.



Источник: Focus Technologies

По итогам II квартала 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,4 п.п. относительно I квартала 2024 г. и достиг отметки в 7,2%, с учетом сделки аренды «Мегамаркетом» площадей ИКЕА в ТРЦ «МЕГА». Вакансия в московских торговых центрах сократилась примерно в два раза по сравнению с концом 2022 г. (14,9%). Основная причина постепенного снижения показателя в течение двух лет — это низкий ввод торговых площадей в 2022-2023 гг. и одновременно с этим масштабные планы развития российских ритейлеров. Большое влияние на объем вакантных помещений оказала реализация во II квартале 2024 г. крупнейших свободных лотов в ТРЦ «МЕГА», где ранее располагалась ИКЕА. Таким образом, по итогам 2024 г. вакантность может составить порядка 7%, что может стать минимальным значением за последние 9 лет.

Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы



Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

Несмотря на положительный тренд, вводится небольшой объем торговых площадей. В 2022-2023 гг. объем нового строительства стал рекордно низким за все время наблюдений. В текущем году девелоперами заявлено большое количество объектов, но велика вероятность переноса открытия ряда проектов. В 2025 г. ожидается появление в новом строительстве объектов «суперрегионального» формата, что приведет к росту средней площади вводимых ТЦ, однако этого объема будет недостаточно для реализации всех планов ритейлеров по расширению сетей, так как в основном новые объекты будут представлены малоформатными торговыми центрами, которые не подходят, например, для некоторых fashion-операторов.

За последние 2,5 года российский рынок покинуло 48 иностранных брендов, преимущественно из fashion-сегмента. Одновременно с этим вышло на российский рынок 57 новых

брендов. При этом активно развиваются российские бренды, многие ритейлеры анонсируют масштабные планы экспансии. Несмотря на увеличение доли российских операторов в структуре торговых центров в целом, доля иностранных fashion-операторов в ключевых ТЦ находится на уровне 35–45% от общего объема площадей fashion-галерей.

Сегодня в Москве порядка 55% площадей торговых центров были построены более 10 лет назад, при этом только 27% из них проводили реконцепцию. Как правило, цикл актуальности концепции торгового центра составляет 5–7 лет. Проводя частичную или иногда даже полную реконцепцию объекта, которая включает как актуализацию пула арендаторов, так и обновление общих зон, управляющая компания вводит новые решения, которые позволяют торговому центру оставаться в тренде. При этом особое значение имеет работа с посетителем. Хороший клиентский опыт приводит к лояльности, поэтому важно создавать приятную атмосферу в ТЦ и постоянно улучшать сервисные процессы для удовлетворения потребностей клиентов. Фокус смещается с девелопмента новых объектов к реновации уже существующих концепций. Возрастает роль управляющих компаний.

	2022	2023	П1 2024	2024П
Объем существующих площадей на конец периода в Московском регионе, тыс. кв. м*	8 063	8 114	8 207	8 516
из них в Москве	6 167	6 218	6 282	6 602
Новое предложение в Московском регионе по планам девелоперов, тыс. кв. м	105,5	50,7	99,6	402,4
из них в Москве	95,1	50,7	70,0	319,5
Количество открытых ТЦ в Московском регионе по планам девелоперов, штук	10	4	7	28
из них в Москве	9	4	4	22
Уровень вакантности, Москва, %**	14,9	10,0	7,2-8,2	7,0
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек*	504	502	497	516
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек*	494	505	479	504

*С I кв. 2024 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован объем населения по Московскому региону). В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

**Уровень вакантности во II кв. 2024 г. определен диапазоном с учетом сделки аренды «Мегамаркетом» бывших площадей IKEA в ТРЦ «МЕГА». По факту «закрытых» дверей помещения свободны, однако если брать во внимание анонс данной сделки в СМИ, то помещения заняты.

3.4. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁶

Основные итоги

Индикаторы рынка Москвы, I полугодие 2024 г.

Общий объем предложения	Объем сделок аренды и продажи	Ставка аренды, класс A и Prime *
20,4 млн кв. м	785 тыс. кв. м	22 667 руб./кв. м/год
Объем ввода новых объектов	Уровень вакантности	Ставка аренды, класс B+/- *
330 тыс. кв. м	5,5%	19 963 руб./кв. м/год

*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах, включая объекты за МКАД (в том числе, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

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

Динамика основных показателей, класс А, Prime и В+/-



*Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers

Предложение

В I полугодии 2024 г. было введено в эксплуатацию 329,8 тыс. кв. м, что на 18% больше годового объема 2023 г. Такая динамика обусловлена вводом в эксплуатацию небоскреба Moscow Towers, на который приходится 262,8 тыс. кв. м офисных площадей.

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

Распределение нового офисного предложения



■ Класс А ■ Класс В+

До конца 2026 г., по прогнозу Nikoliers, ожидается ввод еще порядка 1,7 млн кв. м, из которых на build-to-suit приходится 29% объема и еще 38% площадей уже реализовано (преимущественно на продажу блоками). В связи с этим в ближайшие 3 года сохранится ограниченный объем предложения крупных офисных блоков (от 5 000 кв. м).

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



*Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

На фоне сохранения высокого спроса на покупку офисов в стадии строительства в объектах на продажу со сроком ввода до конца 2026 г. выкуплено 68% площадей (включая объекты, доступные одновременно в аренду и на покупку). В эксплуатацию вводятся здания с низкой долей вакантных площадей. При этом на рынок выходит не так много новых проектов — во II квартале 2024 г. стартовали продажи лотов у ПИК в «Технопарк Густав» со сроком ввода в 2026 г., а также в продажу вышли проекты Stone со сроком ввода в 2028 г.

Помимо конечных пользователей и инвесторов в коммерческую недвижимость, офисный сегмент притягивает к себе инвесторов из жилого сегмента в поисках привлекательных показателей доходности.

Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150-500	500-1 000	1 000- 2 000	2 000- 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 593	7 776	2 033	4 779	12 367	-	88 864
«Москва-Сити»	-	7 900	2 107	21 765	2 242	-	-
ТТК-МКАД	20 822	34 409	10 220	13 137	8 356	6 562	153 031
За пределами МКАД	4 216	3 168	7 015	2 160	-	-	15 600
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	421	403	425	445	409	-	359
«Москва-Сити»	-	610	613	637	590	-	-
ТТК-МКАД	389	365	385	399	413	340	359
За пределами МКАД	225	214	202	192	-	-	256

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Здесь и далее — районы Москвы, расположенные за МКАД, — включая, но не ограничиваясь, ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

Источник: Nikoliers

Структура офисной вакансии

Свободно в объектах, введенных в эксплуатацию

1,1 млн кв. м



Свободно в строящихся объектах (ввод в 2024–2026 гг.)

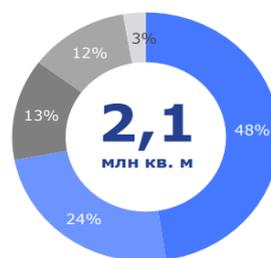
560 тыс. кв. м



В структуре текущей вакансии в готовых объектах почти половина объема площадей класса А (44%) сосредоточено за пределами МКАД и всего 26% — внутри ТТК. При этом в целом доля класса А в объеме вакансии в существующих зданиях составляет 28%, снизившись за 1,5 года почти в 2 раза.

Низкий объем свободных площадей в экспозиции связан со стремительным заполнением арендаторами качественных помещений и с сохранением высокого спроса. Объем площадей снижается как в готовых объектах, так и в строящихся, что влияет на значение средневзвешенной рыночной ставки аренды.

Доля pre-lease/pre-sale*: 2024–2026 гг.



■ Реализовано
■ В аренду
■ В аренду/на продажу
■ BTS
■ На продажу

*Учитываются объекты нового строительства 2024–2026 гг., включая введенные в эксплуатацию в 1П 2024 г.

Источник: Nikoliers

Прогноз нового строительства 2024–2026 гг.

2024 г.

632
тыс. кв. м

2025 г.

841
тыс. кв. м

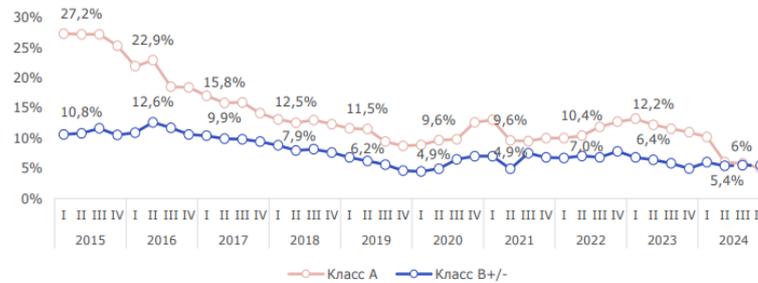
2026 г.

554
тыс. кв. м

Динамика вакантности

Вакантность в готовых объектах в классе А находится на минимальном значении за последние 10 лет, в классе В+/- уровень вакантности сопоставим с концом 2019 г. На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади вакантность в классе А почти сравнялась со значением класса В+/-.

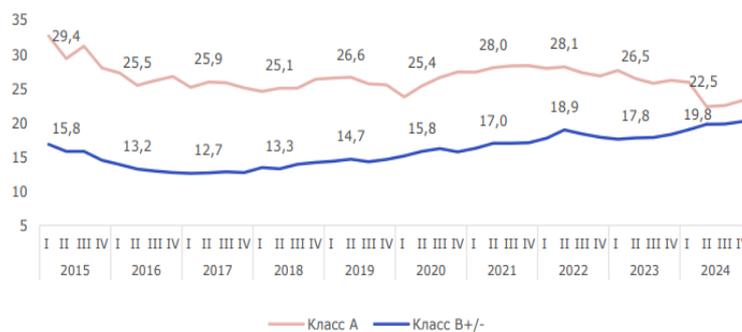
Доля свободных площадей по классам



Коммерческие условия

На фоне сохранения высоких темпов вымывания качественных объектов и низкого объема нового предложения в аренду структура вакансии претерпела значительные изменения в сравнении с прошлым годом — в классе А вес сместился в сторону менее дорогих опций, преимущественно в децентрализованных локациях, в то время как ставка аренды в классе В в отдельных случаях, представляющих альтернативу объектам более высокого статуса, показывает стабильный рост.

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



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

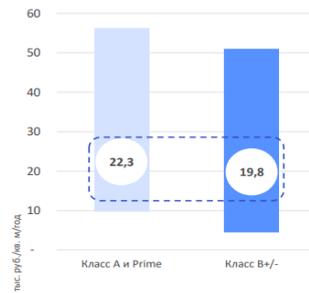
Источник: Nikoliers

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды и структура вакансии

Изменение структуры вакантности существенно влияет на показатель средневзвешенной ставки аренды. После вымывания с рынка крупных объемов площадей в высококачественных объектах в текущей структуре вакансии класса А преобладают блоки в менее ликвидных объектах и крупные объемы предложения в децентрализованных локациях, которые предлагаются по ставке ниже среднерыночной. И несмотря на то, что при сравнении динамики пообъектно мы наблюдаем повышение ставки аренды в классе А в среднем на 8% относительно I квартала 2024 г., расчетный средневзвешенный показатель демонстрирует снижение (-4% к IV кварталу 2023 г.).

Новое арендное строительство хотя и предлагается по ставке аренды выше среднерыночной, но в рынок будет выходить низкими объемами, а локальное повышение стоимости на небольшие вакантные лоты не окажет существенного влияния на расчетное значение ставки. Таким образом, мы ожидаем сохранения текущей динамики рынка — роста ставки по востребованным объектам и более низкого уровня среднерыночного значения относительно показателей прошлого года ввиду трансформации структуры вакансии.

Диапазон ставок аренды по классам



Почему среднерыночные ставки по классам почти сравнялись?

Причина в структуре вакантных площадей.

54% объема свободных площадей класса А экспонируется по ставке ниже среднерыночной (удаленные от центра локации, менее ликвидные объекты).

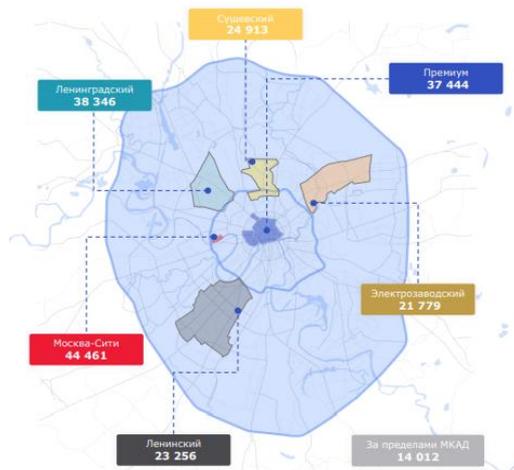
47% объема свободных площадей в классе В — по ставке выше среднерыночной (центральные локации, альтернатива классу А).

Источник: Nikoliers

Дисперсия ставки аренды в классе А. Руб. / м² / год*



10-15% прогноз роста ставки аренды на конец 2024 г. в наиболее востребованных локациях и объектах

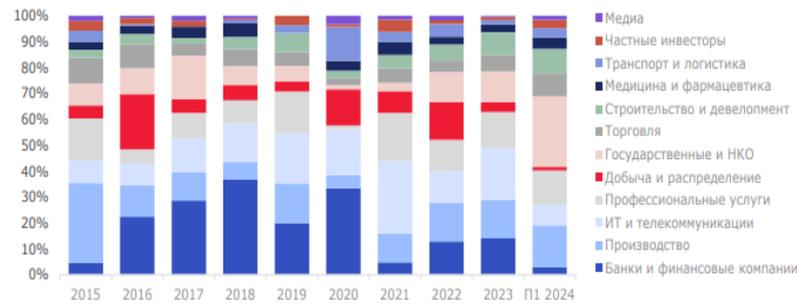


Спрос

Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя отложенный спрос. При этом распроданный инвесторам объем в строящихся зданиях в вакансию не трансформируется, а выходит в рынок небольшими объемами преимущественно до 1 000 кв. м.

Ввиду вышеописанных причин удовлетворить имеющийся спрос на качественные офисы, в особенности объемом от 5 тыс. кв. м, не удастся в ближайшие 3 года, а темпы поглощения сохранятся на высоком уровне за счет ввода в эксплуатацию объектов с минимальным уровнем вакансии.

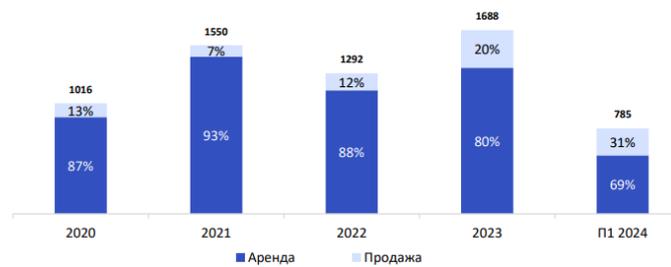
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Высокий спрос на покупку площадей конечными пользователями сохраняется, доля таких сделок по итогам I полугодия 2024 г. составила 31% от объема арендованных и приобретенных площадей.

В структуре сделок купли-продажи 79% объема составляют введенные в эксплуатацию здания и 21% — строящиеся. Подобная структура связана с заключением крупной сделки — покупки БЦ «Стратос» структурами мэрии Москвы, на которую приходится 32% объема приобретенных за полугодие площадей, а также с активным спросом на здания класса В в I квартале 2024 г.

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



В условиях нехватки классического офисного предложения, когда в существующих зданиях вакансии на исторических минимумах, а объем предварительной покупки и аренды существенно ограничивает выбор и в строящихся зданиях, найти подходящий офис становится непростой задачей. Гибкие пространства выступают реальной альтернативой для арендаторов, которым нужен новый офис в короткие сроки.

Уровень вакансии на рынке сервисных офисов сетевых операторов снизился на 9 п.п. за последние полгода и достиг 10%. Высокий спрос и заметное снижение вакансии приводят к ограничению готового предложения от 100 рабочих мест для корпоративных клиентов и росту стоимости рабочих мест — 10–15% относительно прошлого года. Диапазон ставок за рабочее место в сервисных офисах сетевых операторов во II квартале 2024 г. составляет 18–57,7 тыс. руб./мес.

Несмотря на увеличение общего предложения, специфические требования, включая локацию, планировки и системы безопасности, значительно сужают выбор. Это приводит к необходимости кастомизации гибкого рабочего пространства, что существенно влияет на стоимость рабочего места. Таким образом, рынок сервисных офисов сейчас сталкивается с теми же потребностями, что и классический офисный рынок: ограниченное предложение, рост расходов на кастомизацию и рост

ставки аренды.

При выборе операторами помещений интерес сместился на объекты в низком ценовом сегменте. Ввиду растущих затрат на отделку и техническое оснащение офиса, становится дороже выводить на рынок спекулятивные площадки, в то время как доля BTS-площадок растет.

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	п1 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,4	20,7
Класс А и Prime	5,2	5,4	5,8	6,1
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	329,8	632,0
Класс А и Prime	259,2	240,7	284,6	557,9
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	74,1
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	785	1 508
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	560	921
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,5	5,0
Класс А и Prime	12,7	11,0	6,0	5,3
Класс В+/-	7,8	5,0	5,4	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	21 274	21 699
Класс А и Prime	26 821	26 193	22 332	22 667
Класс В+/-	17 881	18 263	19 765	19 963

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

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Дальнейшее снижение вакантного предложения и низкий объем строительства в аренду в ближайшей перспективе выступают стимулом к повышению ставок аренды в локациях и объектах с высоким спросом. По итогам года рост ставки аренды по наиболее востребованным объектам может достигнуть 10–15%. При этом фактором роста выступает не только рыночная ситуация, но и рост себестоимости нового строительства.

Рынок собственника сохранится на ближайшие три года, даже с учетом выхода на рынок «теневого» на данный момент вакансии в распроданных блоках небольшого формата. Ограниченность качественного предложения приводит к активной конкуренции среди арендаторов за подобные лоты.

В ближайшие 2 года государственные структуры продолжат поглощение крупных объемов недвижимости. Рост штата госаппарата в 1,5 раза с 2019 по 2023 г. сформировал спрос на офисные площади, которые будут реализованы в том числе и в коммерческом секторе недвижимости.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

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

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

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

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

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

В качестве объектов-аналогов подобраны нежилые помещения.

⁷ Источник: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. 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			
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	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Спасоглинищевский пер., 6/1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Архангельский пер., 7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Кисельный пер., 16/13	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 13С3
	Метро, удаленность	Китай-город 2 мин.	Китай-город 3 мин.	Тургеневская 7 мин.	Сретенский бульвар 7 мин.	Китай-город 5 мин.
	Выход на красную линию	Имеется	Второстепенная	Второстепенная	Имеется	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Вид	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	539,1	70,0	154,0	197,4	192,6
	Этажность здания	390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	1	цоколь	1	цоколь
	Вид и состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
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.		20 000 000,00	35 000 000,00	57 000 000,00	52 000 000,00
	НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/307841870/	https://www.cian.ru/sale/commercial/284935303/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294694510/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308068514/
	Контактное лицо, тел.:		+7 965 288-51-43	+7 980 621-65-71	+7 915 143-19-47 +7 916 134-16-93	+7 966 047-10-32

Источник: расчеты Оценщика



7.2. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Направленность корректировок:

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

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

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

Обоснование внесенных поправок (корректировок) представлено ниже.

1 Передаваемые права

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

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

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

Ограничения (обременения) прав

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

2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

3 Условия продажи

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

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

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

4 Условия рынка

Дата предложения

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

Скидка к цене предложения

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

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

Таблица 4. Скидка на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

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

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

Адрес расположения

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

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

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

Таблица 5. Корректировка расположение

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6. Расчет корректировки на расположение

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение	внутри Бульварного кольца				
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Расстояние до Метро

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

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

Таблица 7. Корректировка на удаленность от метро

4. Удаленность от метро*

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

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

Таблица 8. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	2	3	7	7	5
Величина поправки		0,00%	13,00%	13,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Выход на красную линию

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торговых) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы.

Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

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

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

5. Особенности местоположения здания

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

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

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

Таблица 10. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Имеется	Второстепенная	Второстепенная	Имеется	Отсутствует
Величина поправки		$(1,25/1,08)-1 = 15,7\%$	$(1,25/1,08)-1 = 15,7\%$	0,00%	25,00%

Источник: расчеты Оценщика

5 Физические характеристики

Корректировка на тип объекта

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

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

Таблица 11. Тип и назначение объекта

2. Тип объекта

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

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

Таблица 12. Расчет корректировки на тип объекта

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

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на размер помещений

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

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

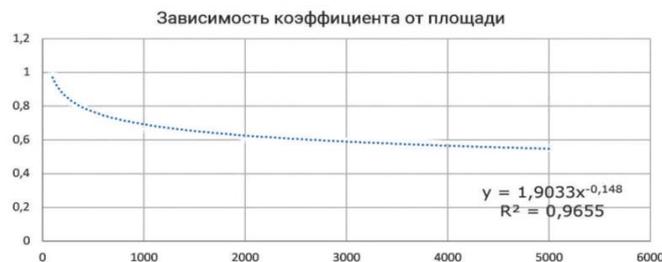
Таблица 13. Корректировка на площадь

6. Общая площадь*
а) Цена предложения

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

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

Рисунок 1. Зависимость удельной цены от площади объекта



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

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	539,1	70,0	154,0	197,4	192,6
Коэффициент корректировки (KS)		0,750275	1,014922	0,903138	0,870554	0,873732
Величина поправки	%		-26,10%	-16,90%	-13,80%	-14,10%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

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

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

Таблица 15. Коэффициенты различия этажа расположения

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 16. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	1	цоколь	1	цоколь
Общая площадь	539,1	70,0	154,0	197,4	192,6
подвал	390,3	0,0	0,0	0,0	0,0
доля подвала	72,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,0	0,0	154,0	0,0	192,6
доля цоколя	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
1 этаж	148,8	70,0	0,0	197,0	0,0
доля 1 этажа	27,60%	100,00%	0,00%	99,80%	0,00%
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля 2 этаже и выше	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
мансардный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля мансардного этажа	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (K _s)	0,8743	1,0000	0,8929	0,9980	0,8929
Корректировка, %		-12,60%	-2,10%	-12,40%	-2,10%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

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

Таблица 17. Наличие отдельного входа

8. Наличие отдельного входа

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

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

Таблица 18. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки		20,00%	0,00%	0,00%	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 19. 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 20. 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 под помещения свободного назначения, объекты-аналоги, так же используются под помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

8 Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁸.

Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

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

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

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

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

Таблица 21. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	234 649,58
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	357 671 313,98
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	18 912,20
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8,06%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 8,06%, что позволяет говорить о незначительной изменчивости вариационного ряда. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 539,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, кадастровый номер: 77:01:0001033:2591, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС составляет:

126 353 298

(Сто двадцать шесть миллионов триста пятьдесят три тысячи двести девяносто восемь) руб.

7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 22. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		20 000 000,00	35 000 000,00	57 000 000,00	52 000 000,00
Общая площадь	кв. м	539,1	70,0	154,0	197,4	192,6
Цена за единицу площади	кв. м		285 714,29	227 272,73	288 753,80	269 989,62
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.		285 714,29	227 272,73	288 753,80	269 989,62
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			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв.м.		285 714,29	227 272,73	288 753,80	269 989,62
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.		285 714,29	227 272,73	288 753,80	269 989,62
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв.м.		285 714,29	227 272,73	288 753,80	269 989,62
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина корректировки	%		-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		250 428,58	199 204,55	253 092,71	236 645,90
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Спасоглинищевский пер., 6/1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Архангельский пер., 7	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Кисельный пер., 16/13	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 13С3
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Китай-город 2 мин.	Китай-город 3 мин.	Тургеневская 7 мин.	Сретенский бульвар 7 мин.	Китай-город 5 мин.
Величина поправки	%		0,00%	13,00%	13,00%	0,00%
Выход на красную линию		Имеется	Второстепенная	Второстепенная	Имеется	Отсутствует
Величина поправки	%		15,70%	15,70%	0,00%	25,00%
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.	539,1	70,0	154,0	197,4	192,6
Величина поправки	%		-26,10%	-16,90%	-13,80%	-14,10%
Этажность здания		390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	1	цоколь	1	цоколь
Величина корректировки	%		-12,60%	-2,10%	-12,40%	-2,10%
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	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки	%		20,00%	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%
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%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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			-3,00%	9,70%	-13,20%	8,80%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		242 915,72	218 527,39	219 684,47	257 470,74
Выводы						
Общая валовая коррекция			86,75	60,05	51,55	53,55
Весовой коэффициент			0,219	0,254	0,265	0,262
Средневзвешенная стоимость с НДС	руб./кв.м.		234 378,22			
Площадь	кв.м.		539,1			
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС	руб.		126 353 298			

Источник: расчеты Оценщика



8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Рисунок 3. Методы доходного подхода



Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 23. Условия применения методов доходного подхода

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

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

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

Основные этапы расчёта с использованием метода прямой капитализации доходов:

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

При расчёте используются следующие показатели и предпосылки:

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

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

8.2. РАСЧЁТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

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

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

Последовательность определения чистого операционного дохода

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- ◆ определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - ◆ определение арендопригодной площади,
 - ◆ определение среднерыночной арендной ставки;
- ◆ определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от 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 недвижимости¹⁰.

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

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

Таблица 24. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на капитальное строение	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Аренда (согласно заданию на оценку, оценка проводится без учета обременений)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 1/13/6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Архангельский пер., 9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 5/7С1
	Станция метро, удаленность	Китай-город 2 мин.	Китай-город 7 мин.	Чистые пруды 7 мин.	Тургеневская 5 мин.	Кузнецкий мост 2 мин.
	Выход на красную линию	Имеется	Имеется	второстепенная	второстепенная	второстепенная
Физические характеристики объекта	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	539,1	455,0	80,0	550,0	300,0
	Вид и состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Этажность	390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	2 этаж - 142 кв.м., мансарда - 313 кв.м.	подвал	3	3
	Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют



Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование)	Наиболее эффективное использование	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие строенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Ставка аренды за кв. м в год, руб.		26 374,00	24 000,00	31 637,00	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/307577730/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303695438/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309243581/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223442433/
	Контактное лицо		+7 966 051-40-27	+7 985 445-79-84 +7 966 061-78-08	+7 916 616-79-22 +7 916 673-72-28	+7 962 362-67-73

Источник: расчеты Оценщика



8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

1. Стоимостные характеристики

Корректировка на НДС

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

Налог на добавленную стоимость относится к косвенным налогам. Объектом обложения НДС выступают операции, то есть налог удерживается с дохода, а рыночная стоимость по своей сути не является ни операцией, ни доходом, ни выручкой. Заключение сделки по цене, равной рыночной стоимости, и, соответственно, все возможные налоговые последствия для сторон сделки — это уже следующий этап после оценки рыночной стоимости объекта, а не сама рыночная стоимость в чистом виде. НДС, как и любой другой налог, должен выделяться уже при заключении сделки индивидуально для каждой стороны, участвующей в ней. В свою очередь, стороны сделки могут либо быть плательщиками НДС, либо не быть. Следовательно, не может быть двух разных стоимостей — для плательщиков НДС и для неплательщиков НДС (система УСН). Рыночная стоимость для всех 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 25. Расчет корректировки на НДС

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год		26 374,00	24 000,00	31 637,00	30 000,00
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./ кв.м. в год, с НДС		26 374,00	24 000,00	31 637,00	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 26. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов

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

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

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

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

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, кв.м. в год		26 374,00	24 000,00	31 637,00	30 000,00
Коммунальные расходы	Включены	-	-	-	+
Величина поправки, руб.		15,60%	15,60%	15,60%	0,00%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта	Включены	+	-	+	+
Величина поправки, руб.		0,00%	13,60%	0,00%	0,00%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы		15,60%	29,20%	15,60%	0,00%
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00

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

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

Ограничения (обременения) передаваемых прав

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

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

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

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

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

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

4. Условия сделки

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

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

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

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

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

5. Условия рынка

Время сделки

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

Скидка к цене предложения

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

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

Таблица 28. Скидка на торг

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

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

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

6. Местоположение объекта

Адрес расположения, метро, расстояние от метро

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

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

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

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

Таблица 29. Корректировка на расположение

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

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

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

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

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

Таблица 30. Расчет корректировки на расположение

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение	Внутри Бульварного кольца				
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Расстояние до Метро

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

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

Таблица 31. Корректировка на удаленность от метро

4. Удаленность от метро*

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

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

Таблица 32. Расчет корректировки на удаленность

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро, мин.	2	7	7	5	5
Величина поправки		13,00%	13,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Выход на красную линию

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

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

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

5. Особенности местоположения здания

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

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

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

Таблица 34. Расчет корректировки на выход на красную линию

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Выход на красную линию	Имеется	Имеется	Второстепенная	Второстепенная	Второстепенная
Величина поправки		0,00%	$(1,25/1,08)-1 = 15,7\%$	$(1,25/1,08)-1 = 15,7\%$	$(1,25/1,08)-1 = 15,7\%$

Источник: расчеты Оценщика

7. Физические характеристики объекта

Тип объекта

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

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

Таблица 35. Тип и назначение объекта

2. Тип объекта

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

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

Таблица 36. Расчет корректировки на тип объекта

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

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на размер помещений

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

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

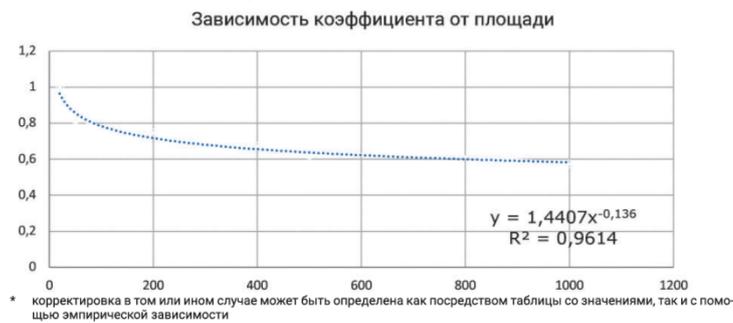
Таблица 37. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

б) Арендная ставка

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

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

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади объекта



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

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 38. Расчет корректировки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	539,1	455,0	80,0	550,0	300,0
Коэффициент корректировки (KS)		0,612444	0,626735	0,793877	0,610779	0,663262
Величина поправки	%		-2,3%	-22,9%	0,3%	-7,7%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

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

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

Таблица 39. Коэффициенты различия этажа расположения

7. Этаж расположения

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

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

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 40. Расчет корректировки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	2 этаж - 142 кв.м., мансарда - 313 кв.м.	подвал	3,0	3,0
Общая площадь	539,1	455,0	80,0	550,0	300,0
подвал	390,3	0,0	80,0	0,0	0,0
доля подвала	72,40%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%

цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
доля цоколя	0,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	148,8	0,0	0,0	0,0	0,0
доля 1 этажа	27,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
на 2 этаже и выше	0,0	142,0	0,0	550,0	300,0
доля 2 этаже и выше	0,00%	31,21%	0,00%	100,00%	100,00%
мансардный этаж	0,0	313,0	0,0	0,0	0,0
доля мансардного этажа	0,00%	68,79%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент корректировки (K _s)	0,8743	0,9143	0,8264	0,9259	0,9259
Корректировка, %		-4,40%	5,80%	-5,60%	-5,60%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

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

Таблица 41. Наличие отдельного входа

8. Наличие отдельного входа

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

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

Таблица 42. Расчет корректировки на отдельный вход

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки		20,00%	0,00%	20,00%	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 43. Корректировка на состояние отделки

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

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

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

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

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

Таблица 44. Расчет корректировки на состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	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 45. Расчет арендной ставки объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	539,1	455,0	80,0	550,0	300,0
Ставка аренды за единицу площади с НДС, кв. м. в год	руб./кв. м в год		26 374,00	24 000,00	31 637,00	30 000,00
НДС		Включен	УСН	УСН	УСН	НДС
Ставка аренды за единицу площади с учетом НДС, кв.м. в год	руб./кв. м в год		26 374,00	24 000,00	31 637,00	30 000,00
Коммунальные расходы		Включены	-	-	-	+
Величина поправки	%		15,60%	15,60%	15,60%	0,00%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта		Включены	+	-	+	+
Величина поправки	%		0,00%	13,60%	0,00%	0,00%
Итоговая величина поправки на коммунальных платежи и эксплуатационные расходы	%		15,60%	29,20%	15,60%	0,00%
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		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00
Передаваемые имущественные права на капитальное строение		Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях			
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		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00



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		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00
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		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		30 488,34	31 008,00	36 572,37	30 000,00
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		26 631,56	27 085,49	31 945,97	26 205,00
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 1/13/6С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Архангельский пер., 9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 5/7С1
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Станция метро, удаленность		Китай-город 2 мин.	Китай-город 7 мин.	Чистые пруды 7 мин.	Тургеневская 5 мин.	Кузнецкий мост 2 мин.
Величина поправки	%		13,00%	13,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию		Имеется	Имеется	второстепенная	второстепенная	второстепенная
Величина поправки	%		0,00%	15,70%	15,70%	15,70%
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.	539,1	455,0	80,0	550,0	300,0
Величина поправки	%		-2,30%	-22,90%	0,30%	-7,70%
Этажность		390,3 кв.м. - подвал, 148,8 кв.м. - 1 этаж	2 этаж - 142 кв.м., мансарда - 313 кв.м.	подвал	3	3
Величина поправки	%		-4,40%	5,80%	-5,60%	-5,60%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки			20,00%	0,00%	20,00%	20,00%
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			26,30%	11,60%	30,40%	22,40%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		33 635,66	30 227,41	41 657,54	32 074,92
Выводы						
Общая валовая коррекция			52,35	70,05	54,25	61,65
Весовой коэффициент			0,260	0,235	0,257	0,247
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учетом НДС	руб./кв. м в год		34 477,21			

Источник: расчеты Оценщика



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

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

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

где:

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

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

Таблица 46. Определение коэффициента вариации для объекта оценки

Объект оценки		
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	34 398,88
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	25 357 533,94
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	5 035,63
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	14,64%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (V_{ar}) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 14,64%, что позволяет говорить о незначительной изменчивости вариационного ряда. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Потенциальный валовый доход за год рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

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

Таблица 47. Расчёт потенциального валового дохода

	Адрес помещения	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в год	Площадь, кв. м	Потенциальный валовой доход с НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	34 477,21	539,1	18 586 663,91

Источник: расчёты Оценщика

Таблица 48. Алгоритм расчета чистого операционного дохода



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

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

Расчёт потерь от недоиспользования

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

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

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

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

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

Расчёт потерь при сборе платежей

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

Расчёт общего уровня потерь

Общий уровень потерь рассчитывается по формуле:

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

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

Таблица 49. Расчёт действительного валового дохода

№	Адрес помещения	Потенциальный валовой доход, с НДС, руб. в год	Потери от неиспользования, %	Потери от неплатежей, %	Действительный валовый доход, с НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	18 586 663,91	11,50%	0,00%	16 449 197,56

Источник: расчёты Оценщика

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

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

Таблица 50. Операционные расходы

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

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

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

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

Таблица 51. Расчёт чистого операционного дохода

№	Адрес помещения	ПВД, с учетом НДС, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, % от ПВД	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	Действительный валовой доход, с учетом НДС, руб. в год	Чистый операционный доход, с учетом НДС, руб. в год
1	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1	18 586 663,91	20,7	3 847 439,43	16 449 197,56	12 601 758,13

Источник: расчёты Оценщика

8.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 4. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

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

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

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

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 12\,601\,758,13 / 10,5 \% = 120\,016\,744 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 539,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 08 ноября 2024 г. составляет:

120 016 744

(Сто двадцать миллионов шестнадцать тысяч семьсот сорок четыре) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	126 353 298
3	Доходный подход	120 016 744

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в таблице ниже.

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

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	126 353 298	0,5	63 176 649
Результат, полученный в рамках доходного подхода	120 016 744	0,5	60 008 372
Согласованное значение справедливой стоимости			123 185 021,00

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 539,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1 по состоянию на 08 ноября 2024 г., округленно составляет:

123 185 000,00

(Сто двадцать три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) рублей, с учетом НДС

102 654 166,67

(Сто два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей, 67 копеек, без учета НДС

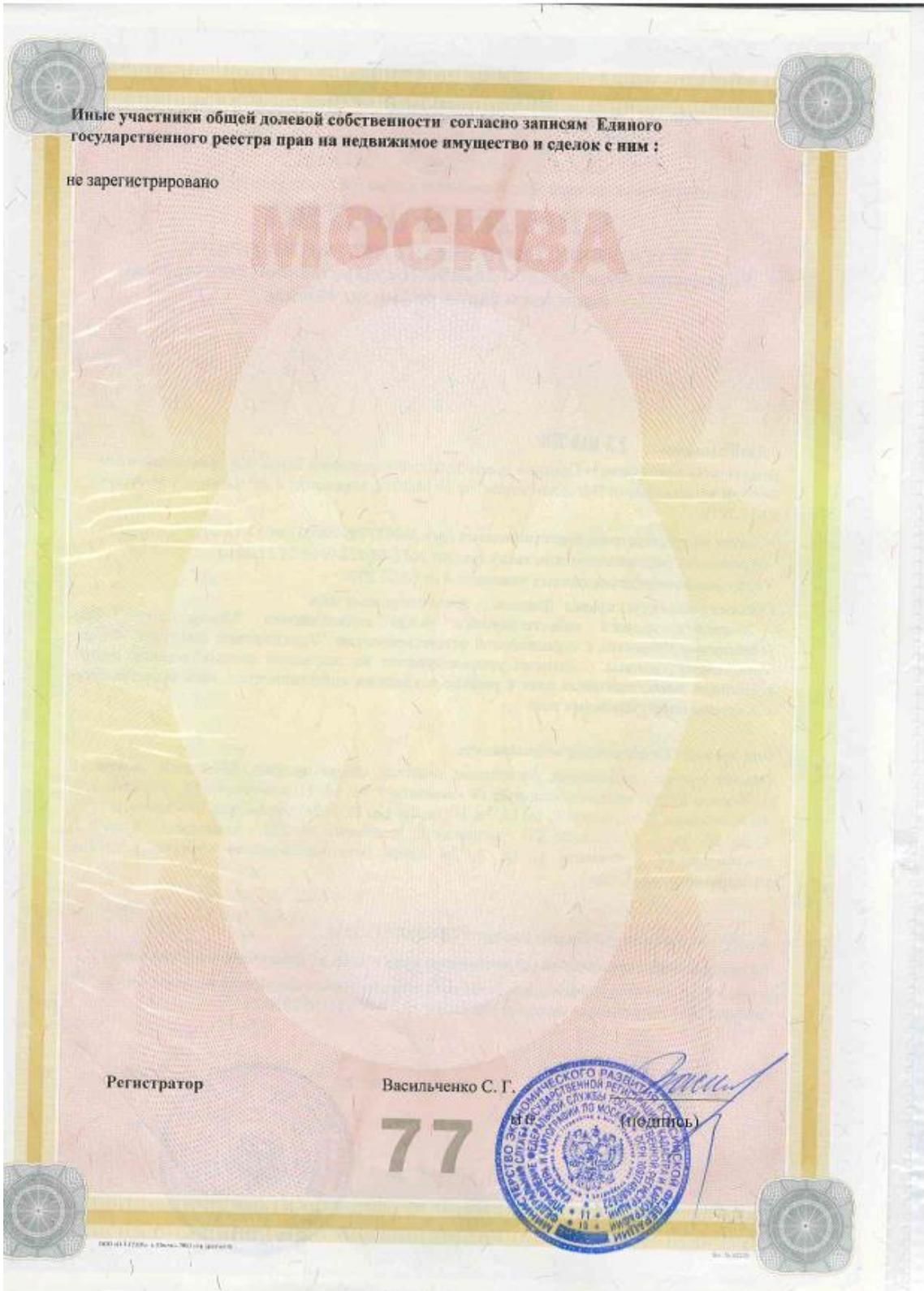
Оценщик

 / Филоненко В.Е./



10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-416288	
Кадастровый номер:	77:01:0001033:2591
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001034
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0001034:1084
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	539,1
4	Местоположение:	101000 Москва, ул Маросейка, д 6-8, строен 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	48279671,95
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	13749, 117/1, подвал: пом. IV ком. 9, 9а, 10, 11; пом. V ком. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 1ж, 1з, 2, 2а; пом. VI ком. 1, 1а, 3, 3а, 3б, 3в, 5; пом. VII ком. 1, 3; пом. VIII ком. 1, 3; пом. IX ком. 1, 3, 3а, этаж 1: пом. IV ком. 1, 1а, 2, 2а
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП/Росреестра" по Москве

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



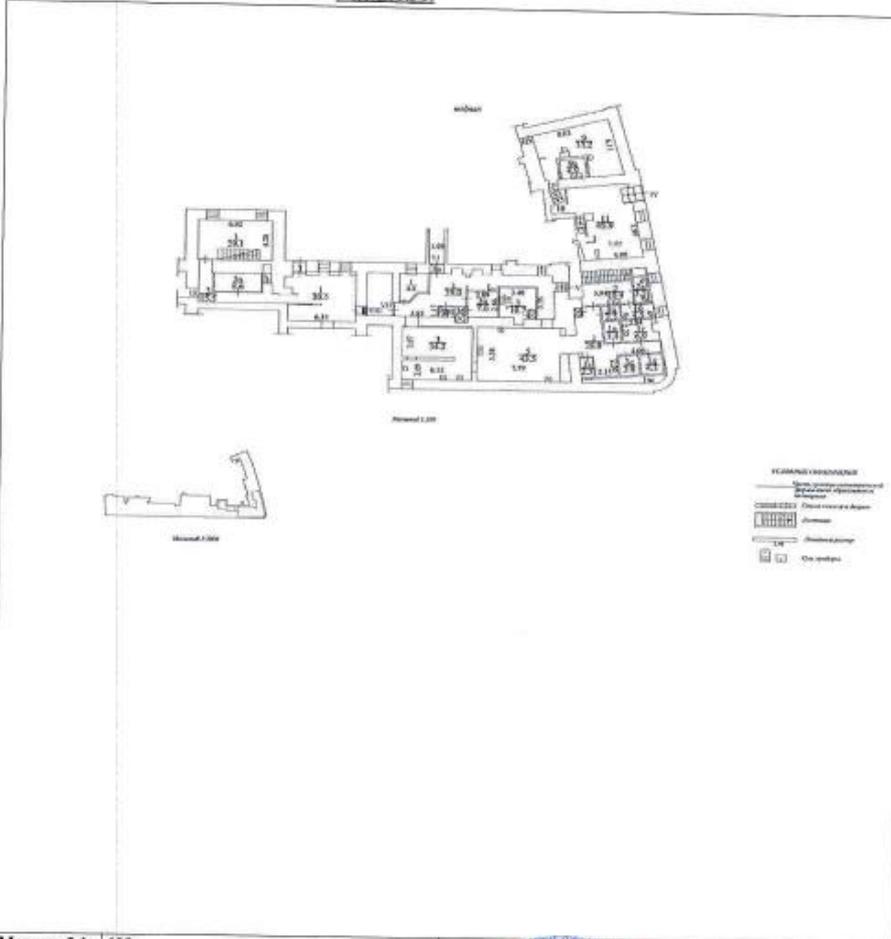
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-416288			
Кадастровый номер:		77:01:0001033:2591	

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 602

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



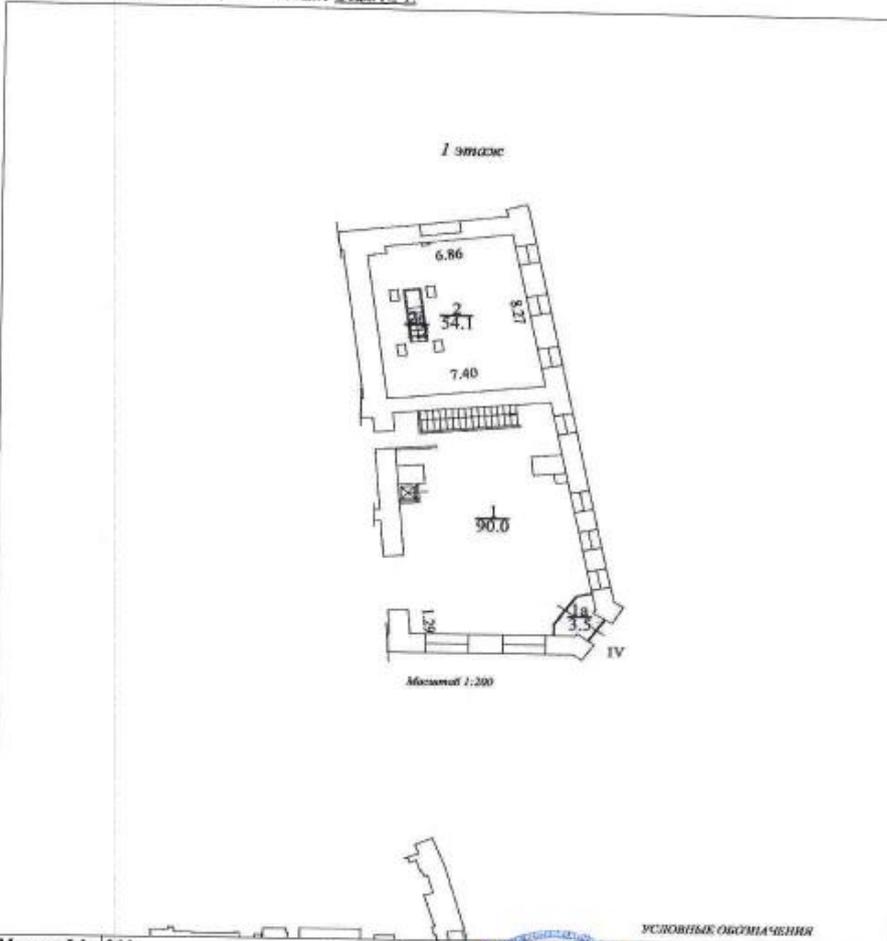
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-416288			
Кадастровый номер:	77:01:0001033:2591		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 264

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



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/307841870/>

Обновлено: вчера, 13:42 • 1 142 просмотра, 18 за сегодня

Продается Свободное назначение, 70 м²

Москва, ЦАО, р-н Бесенный, Большой Спасоглинищевский пер., 6/1. На карте
Китай-город 3 мин. Лубянка 7 мин. Площадь Революции 11 мин.

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 19 400 000

Цена за метр 285 715 ₽
Налог УСН

+7 965 288-51-43
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания Колибри

Отчет о привлекательности помещения и локации

Башия Рябов
Офисы А-класса от 330 тыс./м² 1 мин от м.Тулуская в Товариществе Рябовской Мануфактуры. Выгодные цены!

Площадь 70 м² | Этаж 1 из 5 | Помещение Свободно

Средний оклад семьи по району | рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 ₽ | Посмотреть пример отчета

Срочно! Отличная локация, от метро 2 мин. Б.Спасоглинищевский пер. 6/1. 1-й этаж. Вход через богатый подъезд, площадь 70 кв. м. Прямая продажа, без посредников.

Возможное назначение

Офис | Торговая площадь

Еще: салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, шоурум, фотостудия, мастерская, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, маникюр, пункт выдачи, свободное назначение, тату салон, торговля, торговое

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

https://www.cian.ru/sale/commercial/294694510/

Обновлено: 22 сен, 16:41 • 2 705 просмотров, 8 за сегодня

Продается Свободное назначение, 197,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Кисельный пер., 16/13 На карте
Сретенский бульвар 7 мин. Тургеневская 7 мин. Лубянка 8 мин.

15 фото

Площадь: 197,4 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно

57 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 55 290 000

Цена за метр: 288 754 ₽
Налог: УСН

+7 915 143-19-47
+7 916 134-16-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AMT - НЕДВИЖИМОСТЬ
СertAgent

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Level Work Воронцовская
Офисы класса А со скидкой 10%.
Собственная инфраструктура

Предлагается к продаже Помещение свободного назначения в центре Москвы, первая линия, витринные окна, два входа. Идеально под ведеря собственного бизнеса или как арендный бизнес. Можно сдавать в аренду целиком, можно двумя частями. Помещение смешанной планировки. Электрострость - 30 кВт. Полновья помещения (90 кв.м.) сдано в аренду - действующий ресторан, арендатор остается. Собственник ФЛ, основание - ДКП более 5 лет, полная стоимость в договоре. Оперативный показ, ключи на руках. Звоните уважаемые клиенты и коллеги.

Возможное назначение

Офис Производство
Склад Торговая площадь

Еще: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальняная, шиномонтаж, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, школа, сервис, шаурма, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, авиа кассы, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, белье, биокутерия, бильярдная, букомерская контора, бутик, буфет, бытовая техника, галерея, гостевая, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, доходный дом, займы, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, йога, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, малое производство, массажный салон, мебель, мясо, нотариальная контора, ночной клуб, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, пиццерия, посуда, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, санаторий, свободное назначение, спортивный зал, столовая, студия танцев, сувениры, суши, тату салон, товары для дома, торговля, торговое, турагенство, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, химчистка, частная практика, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный

Свернуть

57 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 55 290 000

Цена за метр: 288 754 ₽
Налог: УСН

+7 915 143-19-47
+7 916 134-16-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
AMT - НЕДВИЖИМОСТЬ
СertAgent

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Level Work Воронцовская
Офисы класса А со скидкой 10%.
Собственная инфраструктура

https://www.cian.ru/sale/commercial/308068514/

Обновлено: 30 окт, 20:10 • 61 просмотр, 1 за сегодня

Продается Свободное назначение, 192,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 13С3 На карте
Минуты в Китай-город: 5 мин.

18 фото

Площадь: 192,6 м² | Этаж: -1 из 7 | Назначение: Свободно

Отзыв о сайте

52 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 50 440 000

Цена за метр: 269 990 ₽

Налог: УСН

+7 966 047-10-32

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Vnestate Commercial

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1.5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 ₽ | Посмотреть пример отчета

Арт. 72746282. Предлагается помещение на Маросейке, в цокольном этаже с окнами в приемках. На одной из самых проходных улиц Москвы. С отдельным входом. Вход сразу у сквера что водворях. Высота потолков 2.9-3м. Возможна заальная планировка. Потолки со сводами- арочные. Перекрытия между первым этажом бетон. Центральные коммуникации, вентиляция приточка. Есть арендатор.

Возможное назначение

Офис

Еще: антикафе, ателье одежды, бытовые услуги, галерея, детский клуб, детский магазин, детский центр, спортивный зал, зоомагазин, зоотовары интернет магазин, йога, кальянная, клиентский офис, косметология, кофейня, кулиария, маникюр, массажный салон, мастерская, нотариальная контора, ночной клуб, продукты, салон красоты, спортзал, стрит ритейл, студия танцев, товары для дома, торговое, услуги, учебный центр, фото студия, фотостудия, шоурум

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

52 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 50 440 000

Цена за метр: 269 990 ₽

Налог: УСН

+7 966 047-10-32

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Vnestate Commercial

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1.5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

Аренда помещений

https://www.cian.ru/rent/commercial/307577730/

Обновлено: 23 окт, 14:15 136 просмотров, 3 за сегодня

Сдается Свободное назначение (В) в особняке «на ул. Покровка, 1/13/6с2»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 1/13/6С2 [На карте](#)
М Китай-город 7 мин. М Лубянка 11 мин. М Чистые пруды 11 мин.

[Отзыв о сайте](#)



39 фото

Площадь: 455 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

999 999 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 969 900

Цена за метр: 26 374 руб. в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-40-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Александра Демчук
Стажер
1.0 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом

Купите отчет за 450 руб. [Посмотреть пример отчета](#)

Предлагаем Вашему вниманию уникальное помещение, которое отлично подойдет под архитектурное бюро, йога-студию или развивающий центр. Возможно использование также под офисные нужды.

Основные характеристики:

- Общая площадь помещения - 455 кв.м.
- Площадь мансардного этажа - 313 кв.м.
- Площадь основного этажа - 142 кв.м.
- Открытая терраса - 50,5 кв.м. (не входит в общую площадь)
- Выполнен качественный ремонт
- Возможность согласования перепланировки с собственником

Данное предложение идеально подходит для организации творческого пространства, учебного центра или представительского офиса. Расположение в престижном районе и удобная транспортная доступность делают помещение особенно привлекательным.

Оперативный показ и быстрое заключение сделки. Звоните прямо сейчас, чтобы забронировать рассматриваемый объект!

[Вернуть](#)

Возможное назначение

Свободное назначение, зал, спортзал, шоурум, йога, галерея, выставка, фотостудия, spa салон

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)



999 999 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 969 900

Цена за метр: 26 374 руб. в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-40-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Александра Демчук
Стажер
1.0 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

https://www.cian.ru/rent/commercial/303695438/

← → × cian.ru/rent/commercial/303695438/

Аренда Продажа Некоммерция Строительство Коммерческая Ипотека Моб. дом Сервисы Приложения Цены **Обикс**

Недвижимость Москва > Коммерческая > Аренда Помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Восточный > метро Чистые пруды > Архангельский переулок

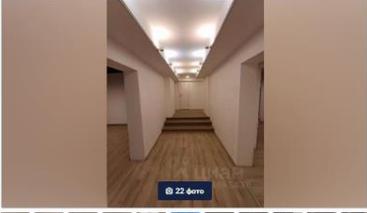
Общая площадь: 539 м² > 204 просмотра, 2 за неделю

Сдается Свободное назначение, 80 м² в офисно-жилом комплексе «в Архангельском переулке, 9»

Москва, ЦАО, р-н Восточный, Архангельский пер., 9 не читает

Чистые пруды 7 мин. Садовый бульвар 8 мин. Турчаниновская 7 мин.

Помаленьки



22 фото

Площадь: 80 м² | Этаж: 1 из 6 | Назначение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчет:
- Обзор населения
- Арендные ставки рядом

160 000 руб./мес. **160 000 руб./мес.**

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 155 200

Цена за метр: 24 000 руб. в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 445-79-84
+7 966 061-78-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости

Отчет о привлекательности помещения и локации

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/303695438/

Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району

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

Купить отчет за 450 руб. **450 руб.** | Посмотреть пример отчета

Роман. Помещение свободного назначения 80 м². Подвал. Потолки 2,47 м, окна, централизованные: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение. Электроснабжение. Уважаемые клиенты, прошу звонить, СООБЩЕНИЯ НЕ ЧИТАЮ, АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

160 000 руб./мес. **160 000 руб./мес.**

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 155 200

Цена за метр: 24 000 руб. в год
Налог: УСН
Комиссии: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 445-79-84
+7 966 061-78-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости

Отчет о привлекательности помещения и локации

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

https://www.cian.ru/rent/commercial/223442433/

Обновлено: 30 окт. 14:16 • 24 277 просмотров, 24 за сегодня

Сдается Офис (В) в бизнес-центре «на ул. Рождественка, 5/7с1»

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 5/7с1 [На карте](#)
Кузнецкий мост 2 мин. Лубянка 5 мин. Театральная 9 мин.

[Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь: 15 - 1 500 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

Отзыв о сайте

31 250 – 3 125 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр от 25 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 962 362-67-73
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Риелтор: Татьяна Афикина
1,9 • 22 • Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



Доступно 15 площадей

15 м² 4 этаж	31 250 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
18 м² 3 этаж	37 500 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
20 м² 4 этаж	41 667 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
25 м² 3 этаж	52 084 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
35 м² 3 этаж	72 917 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
40 м² 3 этаж	83 334 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
65 м² 3 этаж	135 417 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
80 м² 4 этаж	166 667 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
120 м² 3 этаж	250 000 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год
300 м² 3 этаж	750 000 ₽/мес. 30 000 ₽/м² в год
450 м² 2 этаж	937 500 ₽/мес. 25 000 ₽/м² в год

Отзыв о сайте

31 250 – 3 125 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр от 25 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 962 362-67-73
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Риелтор: Татьяна Афикина
1,9 • 22 • Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-центры STONE
Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039618-1

« 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Филоненко Виктору Евгеньевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

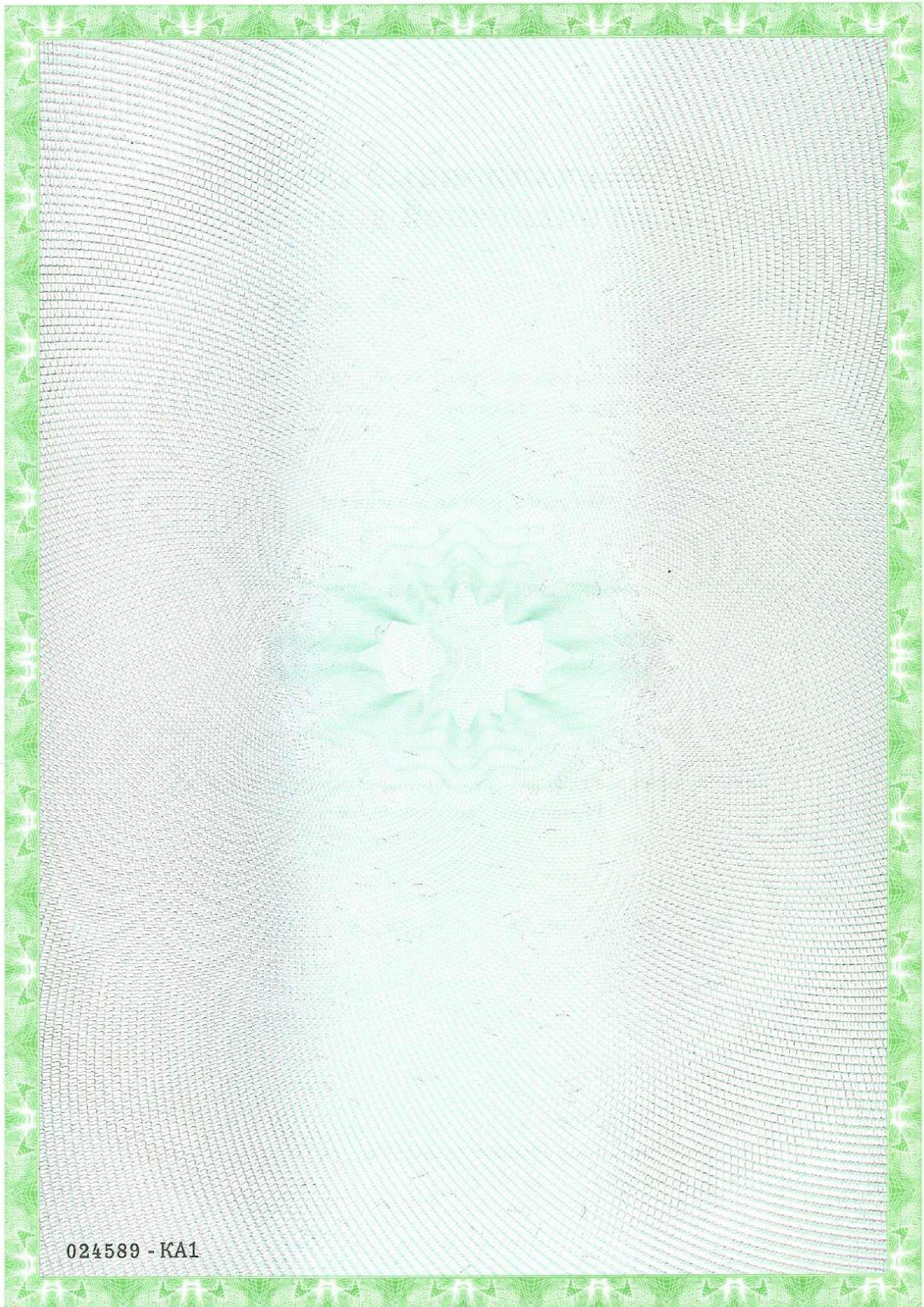
от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б- ТЗ № 072



РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №196/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 196/2024/СП134/765 от 28.05.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филоненко Виктор Евгеньевич (ИНН 760405095833)
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 2024 г. по «17» июня 2025 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 (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 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 трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения 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 считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

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



М.п.
«28» мая 2024г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.Е.)

РОСГОССТРАХ

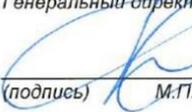
ПОЛИС № 112/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

(подпись) М.П.
«20» марта 2024г.
(Комарницкая М.И.)

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

(подпись) М.П.
(Слуцкий Д.Е.)



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОБИКС" Слуцкий Даниил Евгеньевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0262DEFA0053B1E3B547EC7DA2 1F64B0BD с 15.04.2024 18:03 по 15.07.2025 18:03 GMT+03:00	08.11.2024 12:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО «УК «ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ» БИРМАН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D008D61F961B271ADF665B 22BF1 с 25.01.2024 12:37 по 25.04.2025 12:37 GMT+03:00	08.11.2024 13:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа