

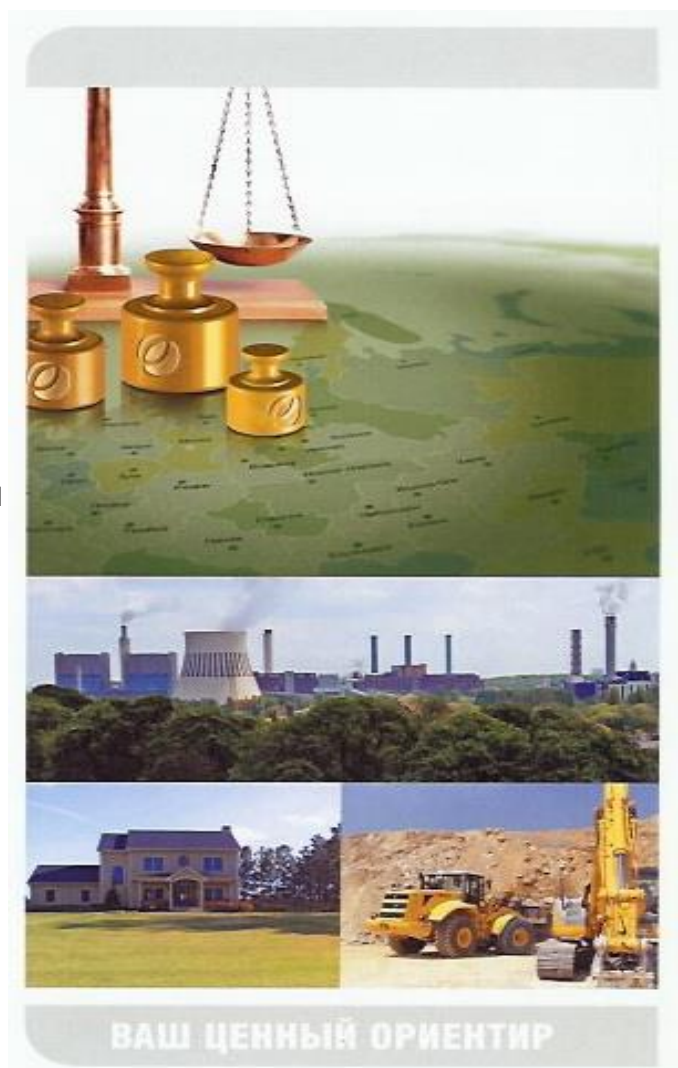


ОТЧЕТ № 800-2720-14/2014-О/11

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, по состоянию на 28 мая 2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Май 2021



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №6 от 14 мая 2021 г. между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 28 мая 2021 г. составляет:

71 144 000,00

(Семьдесят один миллион сто сорок четыре тысячи) рублей, с учетом НДС

59 286 666,67

(Пятьдесят девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рубля, 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

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

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

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

Генеральный директор

Слуцкий Д.Е.

28 мая 2021 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	20
3.2.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	21
3.3.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	25
3.4.	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ.....	26
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	29
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	40
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	52
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	55
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	65
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	70

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 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офисное помещение
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 72 080 412 руб. Доходный подход – 70 207 590 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 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 28 мая 2021 г. составляет:

71 144 000,00

(Семьдесят один миллион сто сорок четыре тысячи) рублей, с учетом НДС

59 286 666,67

(Пятьдесят девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рубля, 67 копеек, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №6 от 14 мая 2021 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	28 мая 2021 г.
Срок проведения оценки	С 28 мая 2021 г. по 28 мая 2021 г.
Дата составления отчета	28 мая 2021 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIXS.RU WWW.OBIXS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.

Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
--	--

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.

Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-AP 126863 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №6 от 14 мая 2021 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

В соответствии с Заявкой №6 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 28 мая 2021 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 28 мая 2021 г.

Объектом, в настоящей работе, является офисное помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3. Объект расположен в центре города, в районе Красносельский Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

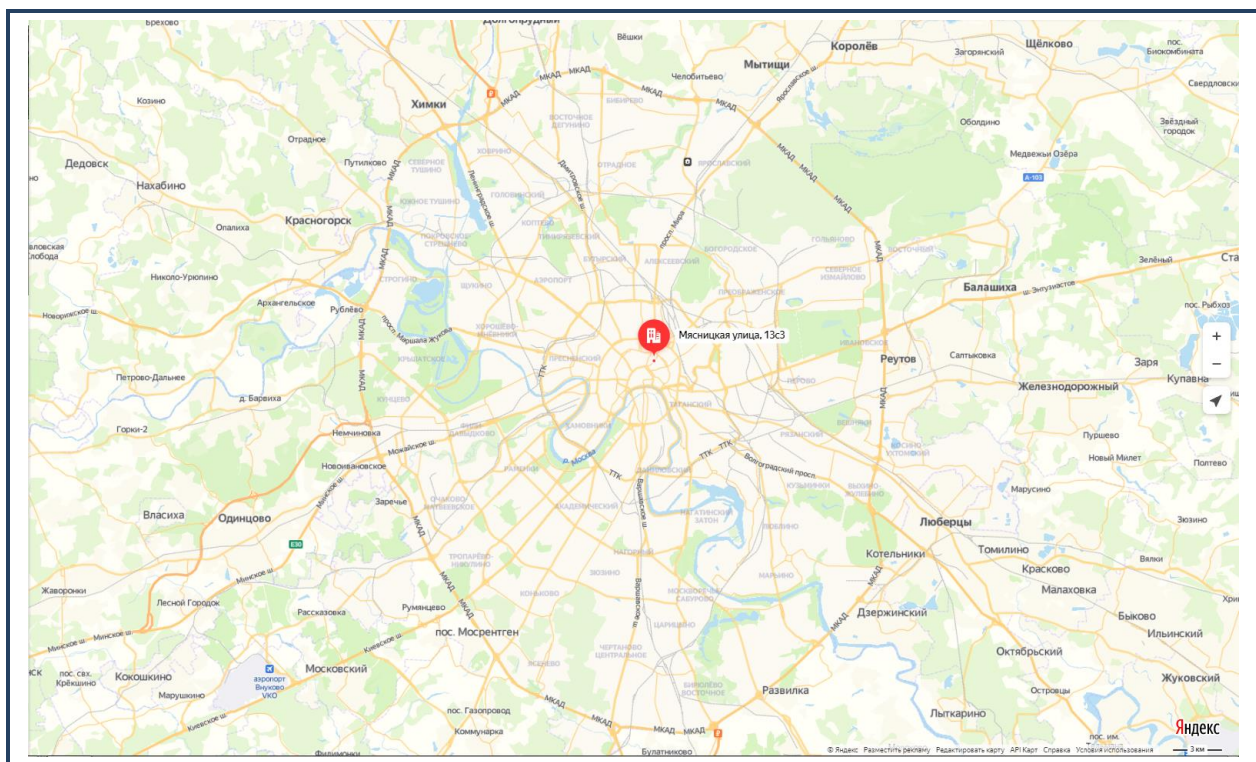
Расстояние до станций метрополитена:

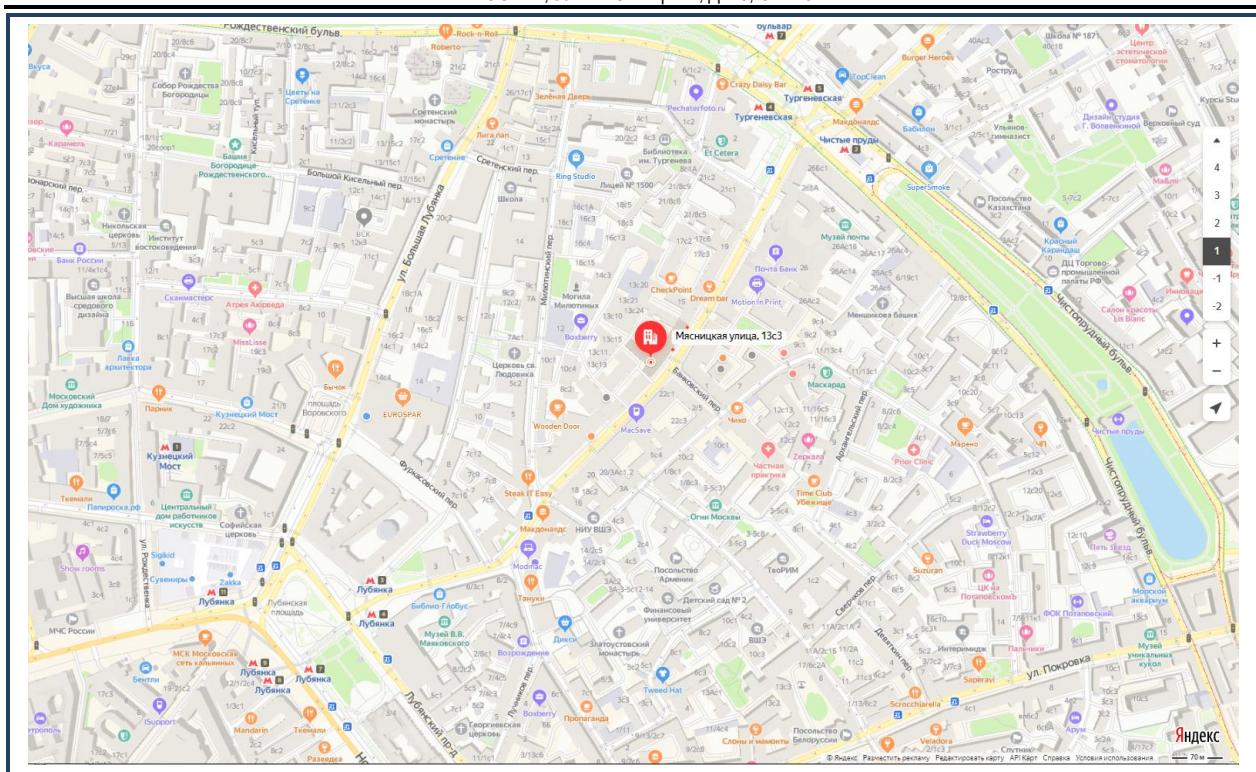
Тургеневская - 380 м;

Чистые пруды - 450 м;

Сретенский бульвар - 500 м

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте





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

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

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

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

Районы

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

Район Красносельский²

Соседние районы: Басманный, Китай-Город (ЦАО), Алексеевский, Марьино Роща (СВАО), Сокольники (ВАО)

Красносельский район располагается в Центральном административном округе города Москвы. Территория района занимает около 5 квадратных километров, здесь проживает более 43 тысяч человек.

Название Красносельского района возникло от села Красного, которое располагалось на этих землях. Первые упоминания о нем датированы 1423 годом. Место, где располагалось село, было необычайно живописным. Вокруг располагались зеленые луга. Здесь же брала начало дорога, которая вела в Ярославль. Свое развитие село начало при Василии Темном, который обустроил и расширил его территории. Именно тогда и возникло название Красное, то есть «красивое».

Территория района Красносельский имеет хорошо развитую сеть общественного транспорта. Здесь располагаются станции метро Красные ворота, Сретенский Бульвар, Красносельская, Комсомольская, Сухаревская, Тургеневская. Также по территории района проходят маршруты троллейбусов № 9, № 14, № 22, № 24, № 32, № 41, трамваев № 7, № 37, № 45, № 50, а также автобусов № 40, № 122, № 783.

На территории Красносельского района располагаются городская клиническая больница № 6, городские поликлиники № 15, № 5, детская городская поликлиника № 5, поликлиника Минобрнауки России.

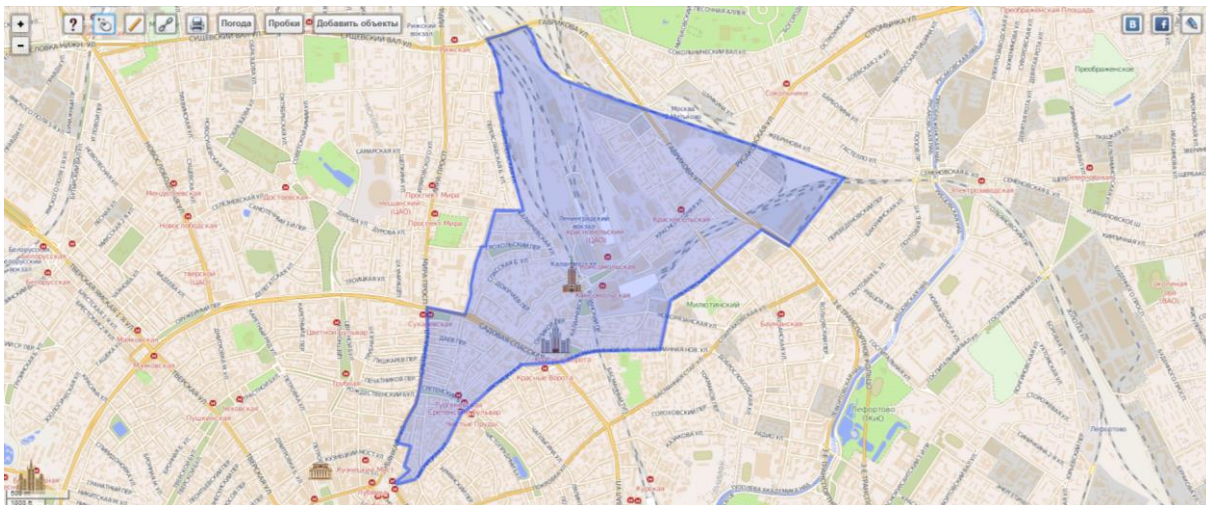
Образовательные учреждения в районе Красносельский представлены детскими садами № 1042, № 115, № 1184, № 1838, № 1842, № 284, № 37, № 694, № 927, лицеем № 1500, средними общеобразовательными школами № 1283, № 1284, № 1305, № 1652, № 282, № 315, а также центром образования № 1461.

На территории Красносельского района планируется проведение реконструкции железнодорожного моста, расположенного через улицу Русаковскую, а также проведение ремонта на улице Русаковской.

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=76/>

О каждом из этих учреждений и организаций вы сможете найти подробную информацию при помощи нашего ресурса: местоположение на карте, адреса и телефоны.

Рисунок 2. Красносельский район



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 345,8 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3
Год постройки	1865
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, антресоль 1 этажа
Общая площадь помещения, кв.м.	345,8
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 - 3,00, 1 этаж - 3,00, антресоль 1 этажа 3,00
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 190748 от 11 февраля 2011 г.
Иные документы, подтверждающие право	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-

собственности	Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000008 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



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

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ³

- В реальных показателях экономика РФ восстановится до уровня 2019 года к середине 2022 г. Пандемия отняла у нас 3 года.
- Разрыв между потребительской инфляцией и дефлятором ВВП, сформировавшийся в 2020 году, будет компенсирован в 2021, что приведет к опережающему росту цен производителей и снижению рентабельности.
- Потребительский сектор в 2020 году потерял более 13% и будет отставать от других секторов экономики.
- В 2021 г. продолжается рост безработицы.

Макроэкономика

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,19	-2,37	2,15	2,77	1,98
RUB/USD	64,7	72,1	70,11	66,82	62,61
ИПЦ, %	4,4	3,39	5,15	4,17	4,00
Дефлятор ВВП, %	4,10	-3,78	13,62	3,47	5,42
Кредитная ставка, %	7,32	5,05	4,25	4,44	5,06
Госдолг, % от ВВП	13,95	20,16	24,61	25,73	22,69
Потребительские расходы, %	2,75	-13,19	0,78	1,04	1,98
Оборот розничной торговли, %	1,95	-4,18	4,48	0,42	0,17
Безработица, %	4,6	5,91	6,61	6,16	5,73
Мировая цена на нефть BRENT	64,18	43,21	64,50	62,97	63,36

Источник: Moody's forecast as of March 2021

Затухающий рост экономики после пандемии

-3,1%

Падение ВВП России
По итогам 2020 г.

1,2%

Прогнозируемый
среднегодовой темп роста
ВВП
в 2020 – 2030 гг.

Полезные ссылки:

Данные социально-экономического
развития Российской Федерации на
2021 год и на длительный период до
2023 годов (26.09.2020)

Источник: Минэкономразвития,
Moody's Analytics



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

Ипотечный бум 2020

2020 год принес прирост ипотечного долга домохозяйств на 21%. За тот же период потребительский долг вырос лишь на 7,7%. Снижение процентных ставок привело к тому, что процентная нагрузка на домохозяйства не выросла, а активное досрочное погашение ипотечных кредитов свидетельствует о сохранении потенциала этого рынка. Скорее всего рост продолжится, хоть и не столь активный, поэтому розничный сектор будет испытывать дефицит платежеспособного спроса.



3.2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Доля свободных площадей в конце первого квартала составила 11,4%. Показатель продолжит расти ввиду сдержанной активности арендаторов и зафиксируется на уровне 12-12,5% к концу года.
- Поглощение, скорее всего, останется в положительной зоне за счет ввода крупных объектов built-to-suit в 2021 году.
- В 2021 году активность арендаторов остаётся на уровне 2020 года, однако будут происходить изменения в структуре спроса.
- Новое строительство 2021 года превысит показатель прошлого года за счет ввода нескольких крупных built-to-suit проектов. В 2022 году показатель снизится. Сохранится дефицит качественных крупных блоков.

Москва 1 кв. 2021 г.

Класс А, В+ и В-

18,6 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

310 тыс. кв. м

Новое строительство

2,1 млн кв. м (11,4%)

Количество свободных площадей

432 тыс. кв. м

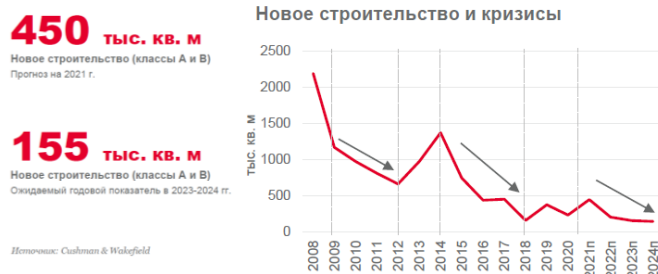
Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

В текущем году рынок полноценно ощутит негативный эффект кризисного 2020 года. К концу 2022 года рынок начнет восстанавливаться и войдет в фазу роста в 2023-2024 году.

В 2023-2024 гг. ожидается начало восстановления и последующий рост после умеренной активности арендаторов и сдержанных показателей офисного рынка в 2021-2022 гг.

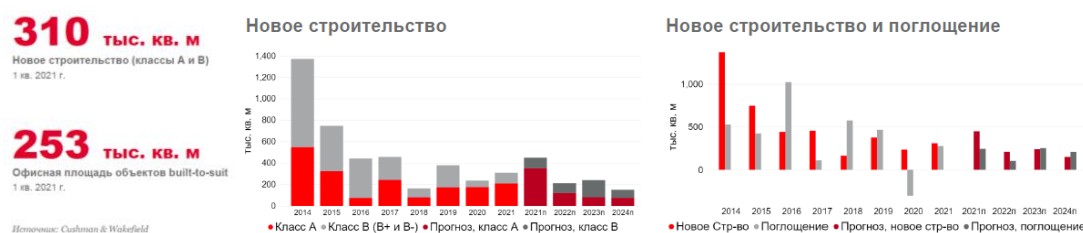


Девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года, и сейчас мы видим завершение проектов, начатых до 2020 года. В кризис, как правило, начало строительства новых объектов откладывается. Эффект или «эхо» кризиса становится заметным по прошествии двух-трех лет с момента начала спада. Поэтому ощутимые последствия кризиса мы увидим в 2023-2024 гг.

Прогноз нового строительства 2021 года был пересмотрен в сторону повышения -показатель будет на уровне 450 тыс. кв. м. Ожидается ввод объектов, которые перенесли сроки открытия с 2020 года, в том числе ряда крупных объектов built-to-suit. Двукратное снижение нового строительства в 2022 году связано с отсутствием крупных проектов built-to-suit и сохранением спекулятивного строительства на уровне 2021 года. Минимальные объемы нового строительства мы увидим в 2023-2024 гг.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

82% нового строительства квартала представлено объектами built-to-suit.



За первые три месяца 2021 года было введено 310 тыс. кв. м офисных площадей в классах А и В – это на 30% больше, чем за весь прошлый год. Стремительный рост показателя связан с вводом двух крупных built-to-suit проектов. 56% нового строительства квартала представлено бизнес-кластером Ростех-Сити, офисная площадь которого составляет 174 тыс. кв. м. Одним из наиболее ожидаемых к вводу объектов стал БЦ Два Капитана, площади в котором займет Московская областная дума. Пользующийся популярностью у арендаторов Ленинградский коридор пополнился новым бизнесцентром класса А - Аркус 4 (18 тыс. кв. м).

СПРОС

В начале 2021 года предпосылки для роста объема спроса отсутствуют, показатель не превысит уровень прошлого года.



Объем спроса первых трех месяцев 2021 года остался на уровне аналогичного периода прошлого года и составил 432 тыс. кв. м. В настоящий момент нет предпосылок для существенного изменения динамики годового показателя по сравнению с 2020 г. Стоит также помнить о том, что квартал – слишком короткий период для определения тенденций будущих периодов. Мы ожидаем, что к концу года объем спроса не покажет роста по сравнению с 2020 годом и будет на уровне 1,5 млн кв. м.

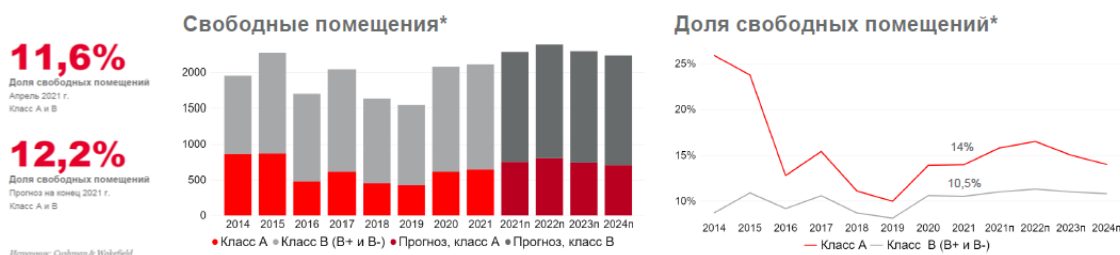
33% сделок новой аренды, заключенных с участием крупнейших консультантов в первом квартале, были закрыты в гибких рабочих пространствах. Средний размер сделки составляет 1 373 кв. м. Но половина всего объема сделок консультантов в гибких офисных пространствах меньше 748 кв. м. Сделки, площадь которых превышает 1 000 кв. м, единичны. Примером такой сделки выступает аренда 6 тыс. кв. м компанией «Ситроникс» в гибком офисе, расположенном на Волгоградском проспекте, 32.

За первые три месяца 2021 года предложение гибких рабочих пространств выросло на 12 тыс. кв. м. Для сравнения – в первом квартале прошлого данное значение было выше на 37%. Это связано с тем, что еще пару лет назад сегмент был преимущественно представлен спекулятивными площадками, а сейчас операторы отдают предпочтение открытию новых локаций после заключения сделок формата built-to-suit.

В ближайшие годы развитие гибких офисов продолжится, так как переход на гибридный формат работы формирует новые подходы к использованию офисных пространств. Так, компании при желании переформатировать офис в гибкое рабочее пространство могут выбрать один из следующих вариантов:

- арендовать готовый гибкий офис
- формат built-to-suit/аренда по операторской модели – арендатор самостоятельно выбирает помещение, заключает договор аренды с собственником, приглашает оператора для отделки и управления помещением
- самостоятельно переоборудовать офис с учетом гибкого графика работы сотрудников.

В 2021-2022 гг. уровень вакансии будет расти. Стабилизация показателя на уровне 12% ожидается в 2023 году.



*Данные по 2021 году: 2021 – актуальные данные за 4 месяца; 2021п – прогноз на конец года.

Доля свободных площадей на конец первого квартала составила 11,4%. Значение показателя осталось на уровне конца 2020 года как в целом по рынку, так и отдельно по классам А и В. В апреле индикатор продолжил расти. К концу 2021 года уровень вакансии достигнет 12,2% (+ 0,6 п.п. к текущему значению). Незначительный рост показателя связан с тем, что в прошедшем году большинство компаний уже среагировало на экономические последствия пандемии, сократив занимаемые площади или трансформировав стратегию использования офиса. Дополнительным фактором роста показателя выступит отсутствие драйверов роста частного сектора и стагнация экономики. В 2022 году уровень вакансии продолжит расти, а в 2023 году на фоне восстановления спроса показатель вернется к уровню 12%.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Арендные ставки вернутся к росту в 2023-2024 гг.



*Данные по 2021 году: 2021 – актуальные данные за 4 месяца; 2021п – прогноз на конец года

По итогам первых трех месяцев 2021 года средневзвешенная ставка аренды снизилась на 2% по сравнению со значением 2020 года. При этом в классе А показатель снизился на 5,8% - интерес арендаторов направлен в сторону наиболее экономически выгодных вариантов размещения. В классе В ставка аренды выросла на 2,3%.

По нашим прогнозам, в 2021-2022 гг. арендные ставки номинально останутся на уровне 2020 г., однако в реальном исчислении рынок столкнется с падением показателя. Накопленное инфляционное давление будет определять заметный рост ставок на фоне восстановления спроса в 2023-2024 гг.

3.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский сегмент, показавший снижение в прошлом году, продолжает находиться под давлением. Оборот розничной торговли в первые два месяца 2021 года остается в отрицательной зоне.
- Посещаемость торговых центров Москвы не восстановилась – по итогам первого квартала 2021 года показатель отстает от аналогичного периода 2019 года почти на 20%. Вероятно, к концу года отставание сократится и составит около 10%.
- Строительная активность в России в 2021 году превысит прошлогодний показатель почти на 40% - в регионах будут запускаться крупные проекты, сроки открытия которых были перенесены в связи с пандемией.

5,7 МЛН КВ. М
Общее количество торговых площадей в Москве
в форматных торговых объектах (торговые центры,
торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

42 ТЫС. КВ. М
Новое строительство в Москве, 1 кв. 2021 г.
(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

200 ТЫС. КВ. М
Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год
(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

9,5 %
Ставка капитализации
Прайм торговые центры, Москва

Сейчас завершается реализация проектов, начатых 2-3 года назад. Начало строительства новых торговых объектов анонсируется в единичных случаях.



В первом квартале 2021 года в России было открыто 4 форматных торговых центра общей торговой площадью 112 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом, введенным в эксплуатацию, стал ТЦ «Макси» в Кирове (GLA – 45 тыс. кв. м). До конца года в регионах России будут открыты еще несколько крупных объектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м.

В основном крупные торговые центры строятся в городах-миллионниках, где более высокая покупательская способность населения, а также в городах с недостаточной обеспеченностью торговыми площадями на тысячу жителей. Например, в Нижнекамске, где на сегодняшний момент

не открыто ни одного форматного торгового центра, идет строительство ТЦ «Рамус Молл» (GLA – 68 тыс. кв. м).

В Москве же фокус девелоперов смещается в сторону строительства небольших торговых центров – средний размер торгового объекта на стадии строительства в столице составляет 16 тыс. кв. м, тогда как в регионах в два раза больше – 35 тыс. кв. м.

Показатель нового строительства в России в 2021 году составит 600 тыс. кв. м торговых площадей, из которых на Москву придется около 200 тыс. кв. м - будут открываться торговые центры, перенесенные с 2020 года. В 2022 году строительная активность будет ниже – сейчас девелоперы редко анонсируют запуск строительства новых торговых центров.

3.4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / OFFICE MARKET													
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ (КЛАССЫ А, В И В-) / MOSCOW AGGLOMERATION (CLASSES A, B AND B-)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	2 189	1 171	974	812	666	976	1 371	747	441	457	163	378	236
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	9 849	11 020	11 994	12 606	13 472	14 448	15 819	16 566	17 007	17 464	17 527	18 005	18 241
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	37	12	24	13	57	938	22 133	20 048	17 508	19 285	20 012	20 952	
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	9,0%	13,7%	11,1%	9,6%	8,3%	7,7%	12,3%	13,7%	10,0%	11,7%	9,2%	8,6%	11,4%
ОБЪЕМ СДЕЛОК, тыс. кв. м	1 854	825	1 847	2 027	2 117	1 739	1 294	1 261	1 636	1 901	1 999	2 061	1 537

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / RETAIL MARKET													
РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	1 589	1 367	1 514	1 361	1 914	1 456	2 346	1 877	1 699	636	558	570	441
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	6 951	8 338	9 852	11 212	13 126	14 583	16 929	18 806	20 505	21 142	21 700	22 270	22 710
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	431	497	362	202	155	173	627	418	444	135	108	156	232
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	2 146	2 643	3 005	3 207	3 362	3 536	4 163	4 581	5 025	5 180	5 268	5 424	5 656
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	99 480	87 368	88 102	105 804	114 959	121 258	127 380	162 032	145 000	150 000	165 000	175 000	175 000

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (КЛАСС А) / WAREHOUSE MARKET (CLASS A)													
РОССИЯ (ВКЛЮЧАЯ МОСКВУ) / RUSSIA (INCLUDING MOSCOW)													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	1 740	1 562	702	520	1 207	1 633	2 358	2 013	1 805	930	1 209	1 376	1 228
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	5 696	7 258	7 960	8 480	9 687	11 320	13 678	15 692	17 497	18 426	19 635	21 010	22 239
МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ / MOSCOW AGGLOMERATION													
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. кв. м	742	760	400	281	656	1 009	1 394	1 047	1 236	415	721	859	769
СОВОКУПНЫЕ ПЛОЩАДИ, тыс. кв. м	3 533	4 293	4 693	4 974	5 629	6 638	8 032	9 078	10 315	10 730	11 451	12 311	13 080
СТАВКА АРЕНДЫ, руб. за кв. м в год	3 480	3 330	3 340	3 800	4 200	4 300	4 500	4 150	3 650	3 300	3 600	3 900	4 100
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	2,0%	5,0%	3,9%	1,0%	1,0%	1,5%	6,5%	8,5%	8,3%	7,0%	5,5%	3,6%	3,5%

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

продажу аналогичных объектов.

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Май 2021 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Май 2021г.	Май 2021г.	Май 2021г.	Май 2021г.
Источник информации		ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость +7 994 222-08-52	ID 21777 Агентство недвижимости +7 983 666-27-30	Региональное Агентство недвижимости +7 986 555-99-45	Консалт Недвижимость Агентство недвижимости +7 901 129-71-73
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/224572765/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240892662/	https://www.cian.ru/sale/commercial/227048483/	https://www.cian.ru/sale/commercial/245179396/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Малая Лубянка, 16	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 13/16С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Сретенский бул., 2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая- Спасская ул., 12/23С2
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	подвал	2,3 этаж	2	подвал 34,8 кв.м., 1 этаж 144,4 кв.м., 2 этаж 49,8 кв.м.
Доступность	хорошая	хорошая	внутри квартала	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	все	все	все	все
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	345,8	260,0	230,0	348,0	229,0
Стоимость, руб.		45 000 000	43 000 000	73 000 000	51 600 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		173 076,92	186 956,52	209 770,11	225 327,51
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		173 076,92	186 956,52	209 770,11	225 327,51
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		173 076,92	186 956,52	209 770,11	225 327,51
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		173 076,92	186 956,52	209 770,11	225 327,51
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		173 076,92	186 956,52	209 770,11	225 327,51
Поправка на торг, %		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		156 461,54	169 008,69	189 632,18	203 696,07
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		156 461,54	169 008,69	189 632,18	203 696,07
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		156 461,54	169 008,69	189 632,18	203 696,07
Поправка на красную линию, %		0%	25%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		156 461,54	211 260,86	189 632,18	203 696,07
Поправка на этаж расположения, %		31,1%	11,9%	11,9%	0,3%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		205 121,08	236 400,90	212 198,41	204 307,16
Поправка на площадь объекта, %		-2,9%	-4,2%	0,1%	-4,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 172,57	226 472,06	212 410,61	195 726,26
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 172,57	226 472,06	212 410,61	195 726,26
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 172,57	226 472,06	212 410,61	195 726,26
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 172,57	226 472,06	212 410,61	195 726,26
Поправка на состояние и уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 172,57	226 472,06	212 410,61	195 726,26
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		208 445,38			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 208 445,38 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $208\,445,38 * 345,8 = 72\,080\,412$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2021 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 159.

Таблица 4. Значения скидок на торг на активном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на цены предложения для активного рынка офисно-торговых объектов и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,6%.

Тип и назначение

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

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

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

Расположение относительно «красной линии»

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 58.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других

элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Таблица 6. Расчет корректировки на выход на «красную линию»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Корректировка на площадь, %		0,0%	= 1/0,8 = 1,25 или +25%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

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

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

Таблица 7. Коэффициенты различия этажа расположения

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

Источник: Таблица 118 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 8. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	подвал	2,3 этаж	2 этаж	подвал 34,8 кв.м., 1 этаж 144,4 кв.м., 2 этаж 49,8 кв.м.
Общая площадь	345,8	260,0	230,0	348,0	229,0
Подвал	94,6	260,0	0,0	0,0	34,8
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	251,2	0,0	0,0	0,0	144,4
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	230,0	348,0	49,8
Коэффициент корректировки (Ks)	0,918	0,700	0,820	0,820	0,915
Корректировка, %	-	31,1%	11,9%	11,9%	0,3%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

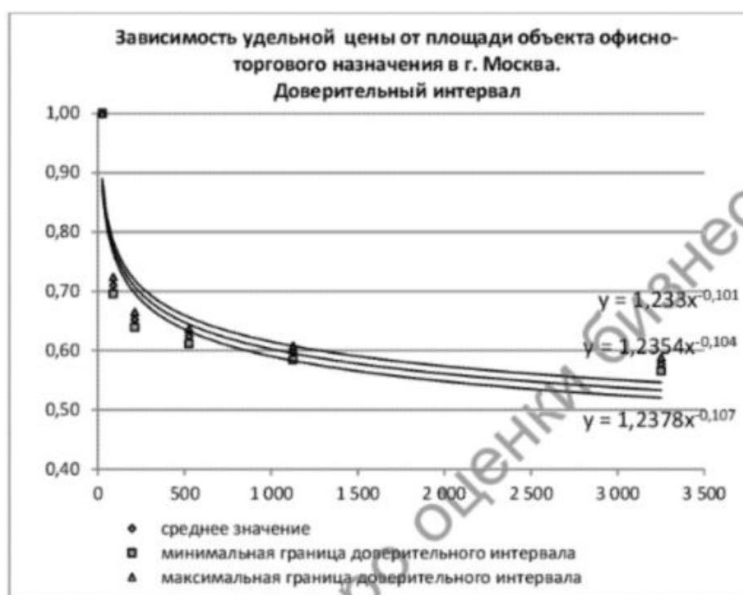
Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м.).

Корректировка на площадь определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты

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

Таблица 9. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба

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



Источник: Таблица 103 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 10. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	345,8	260,0	230,0	348,0	229,0
Коэффициент корректировки (KS)		0,673	0,693	0,702	0,672	0,702
Величина поправки	%		-2,9%	-4,2%	0,1%	-4,2%

Источник: расчеты Оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

Таблица 11. Матрица коэффициентов на состояние отделки объекта (продажа)

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Таблица 12. Расчет корректировки на состояние отделки

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

Источник: Расчеты оценщика

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 28 мая 2021 г. составляет:

72 080 412

(Семьдесят два миллиона восемьдесят тысяч четыреста двенадцать) руб.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на Май 2021 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 13. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Май 2021г.	Май 2021г.	Май 2021г.	Май 2021г.
Источник информации		Континент-Недвижимость +7 981 666-07-36	Юлия Амирова +7 981 666-34-84	Алана Яковлева +7 981 666-32-42 +7 981 666-39-53	РЕНТАВИК Агентство недвижимости +7 981 666-15-73
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/242781534/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255839605/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226263949/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255549328/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Большая Лубянка, 24/15С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Малая Лубянка, 16	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 5	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 10С1
Красная линия	1 линия	1 линия	Внутри квартала	1 линия	1 линия
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	3 этаж	1 этаж	4 этаж	подвал
Арендные площади, кв.м.	345,8	500,0	110,0	312,0	193,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		28 783,00	28 364,00	30 500,00	31 089,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	29 501,00	28 000,00	29 400,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	29 501,00	28 000,00	29 400,00
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 480,36	26 094,88	28 060,00	28 601,88
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 480,36	26 094,88	28 060,00	28 601,88
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 480,36	26 094,88	28 060,00	28 601,88
Поправка на красную линию, %		0,0%	25,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 480,36	32 618,60	28 060,00	28 601,88
Поправка на этаж расположения, %		11,9%	-8,2%	11,9%	31,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 631,52	29 943,87	31 399,14	37 497,06
Поправка на площадь объекта, %		4,6%	-13,0%	-1,2%	-6,9%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 994,57	26 051,17	31 022,35	34 909,76
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 994,57	26 051,17	31 022,35	34 909,76
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 994,57	26 051,17	31 022,35	34 909,76
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 994,57	26 051,17	31 022,35	34 909,76
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 994,57	26 051,17	31 022,35	34 909,76
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 744,46			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2021 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 159.

Таблица 14. Значения скидок на торг на активном рынке, усредненные по городам России

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов и сходных типов объектов недвижимости составляет 8,0%.

Скидка на тип и назначение объекта

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

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

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5-10 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Выход на красную линию

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 58.

Таблица 15. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 16. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	= 1/0,8 = 1,25 или +25%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

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

Таблица 17. Коэффициенты различия этажа расположения

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

Источник: Таблица 118 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 18. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	3 этаж	1 этаж	4 этаж	подвал
Общая площадь	345,8	500,0	110,0	312,0	193,0
Подвал	94,6	0,0	0,0	0,0	193,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	251,2	0,0	110,0	0,0	0,0
на 2 этаже и выше	0,0	500,0	0,0	312,0	0,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,918	0,820	1,000	0,820	0,700
Корректировка, %	-	11,9%	-8,2%	11,9%	31,1%

Источник: расчеты Оценщика

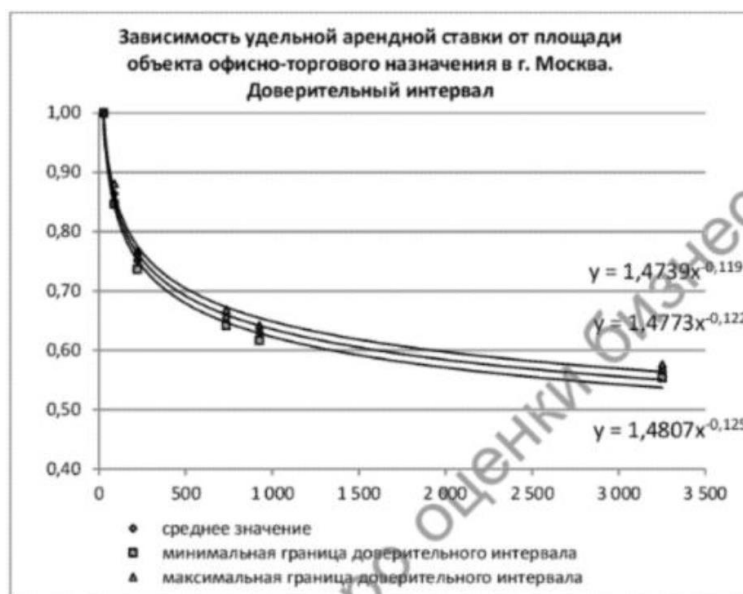
Площадь объекта

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

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

Таблица 19. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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



Источник: Таблица 106 «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	345,8	500,0	110,0	312,0	193,0
Коэффициент на площадь	0,724	0,692	0,833	0,733	0,777
Корректировка на площадь, %		4,6%	-13,0%	-1,2%	-6,9%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

Таблица 21. Матрица коэффициентов на состояние отделки объекта (аренда)

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020»

Таблица 22. Расчет корректировки на состояние отделки

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

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **30 744,46 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 345,8 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 30\,744,46 \times 345,8 = 10\,631\,435,13 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,1%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покрывает образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 10\,631\,435,13 \times (1 - 12,1\%) = 9\,345\,031,48 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового

дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 10 631 435,13 руб., операционные расходы составят: $10\,631\,435,13 / 100 \times 17,9 = 1\,903\,026,89$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 23. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	30 744,46
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	345,8
Потенциальный валовый доход, руб.	10 631 435,13
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовый доход, руб.	9 345 031,48
Операционные расходы, руб.	1 903 026,89
Чистый операционный доход, руб.	7 442 004,59

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **7 442 004,59 руб.**

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 3. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2020 г.) Таблица 22.

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения: 10,6% для объектов свободного назначения.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **10,6%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 7\,442\,004,59 / 10,75\% = 70\,207\,590 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 28 мая 2021 г. составляет:

70 207 590

(Семьдесят миллионов двести семь тысяч пятьсот девяносто) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 25. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	72 080 412
3	Доходный подход	70 207 590

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 26. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	72 080 412	0,5	36 040 206
Результат, полученный в рамках доходного подхода	70 207 590	0,5	35 103 795
Согласованное значение справедливой стоимости			71 144 001

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 28 мая 2021 г. составляет:

71 144 000,00

(Семьдесят один миллион сто сорок четыре тысячи) рублей, с учетом НДС

59 286 666,67

(Пятьдесят девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рубля, 67 копеек, без учета НДС

Оценщик



/ Круглов Н.Т./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **11 ФЕВ 2011**

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000008 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещения,
назначение: нежилое,
общая площадь 345,8 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI - комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9, адрес объекта: г.Москва, ул.Мясницкая, д.13, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 15658

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-249

Регистратор _____


Орлова И.А.
(подпись)

77-АН 190748



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

КРОВСКАЯ



(подпись)

ФОРМА 5

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Дата заключения:	30.07.09	Объект:	здание
Паспорт ГербТМ №			101/6
Адрес:	Город:	Москва	
	Округ:	Центральный	Квартал № 101
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Мясницкая ул.		
Дом:	13	Корпус:	Строение 3
Помещ. №	-		
Примечание:			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	№	2007	Год постройки	1865
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	этажное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водоснабжение, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение				
Высота потолков:	h1=3,00 h2=3,07 h3=3,00 h4=3,03 h5=3,00 h6=3,00				

Видо технической инвентаризации: Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкин

"30" июля 2009 г.

Дауд
Валентий Валентинович
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



Исполнитель: Лопышевская М.А.

92 18 216260

Исполнитель: Лопышевская М.А.



02 10 09 0096760

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер №

Наименование правообладателя (ИЮ для физического лица)	Рогозин Андрей Станиславович		
Земля/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв.м.)	345,8	Площадь (кв.м.) в т.ч.	345,8
Площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поставочному плану

Здание - аварийное

Сведения об обременении: залог

Начальник ЦБТИ: Д.Аул
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ЦБТИ г. Москва
Н.И.Курочкина 30.07.2009

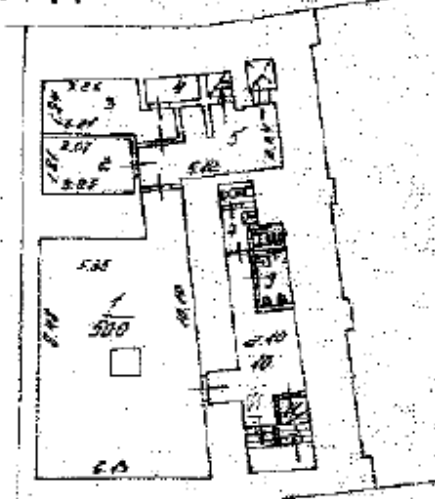
Исполнитель: Логинцова М.А. 30.07.2009



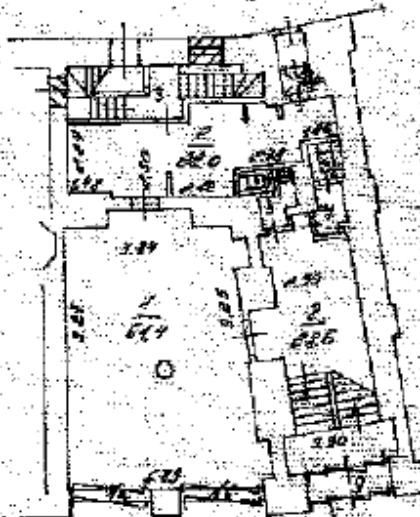
Исполнитель: Логинцова М.А.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3
 домовой (инв.) № _____ дата 13
 корпус _____ строение (секция) 3
 квартира № 001 АО г. Москва

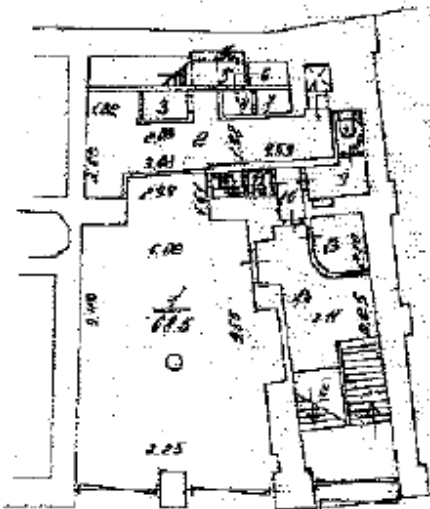
ПОДВАЛ



1 ЭТАЖ



АНТРЕСОЛЬ 1 эт.



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ 001/16250
 Плановый план составлен по состоянию на
 - 24. 08. 2008
 Плановый план Александров
 Подпись: _____
 - 30. 04. 2009

Масштаб 1:200

Руководитель-технический
 специалист-инженер
 Александр Н. В.

Центральное ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 1

Помещение N VI Этл: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Дисциплинарные изменения вспомогат. исполнит. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
и	1	прочее	50,0	50,0					300
	2	лжм. подсобное	5,7			5,7			
	3	лжм. подсобное	7,4			7,4			
	4	лжм. подсобное	1,5			1,5			
	5	коридор	10,0			10,0			
	6	уборная	0,9			0,9			
	7	уборная	1,6			1,6			
	8	уборная	0,9			0,9			
	9	умывальная	2,2			2,2			
	10	коридор	12,8			12,8			
	11	кухонная	1,6			1,6			
Итого по помещению			94,6	50,0		44,6			
--- Итого по помещению всего			94,6	50,0		44,6			
в т.ч. Торговые			94,6	50,0		44,6			

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0096759

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

ФОРМ. 2

Помещение № I Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

Ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемая (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	61,4	61,4		торгов.			300
	1а	витрина	1,1	1,1		торгов.			
	1б	витрина	1,2	1,2		торгов.			
	2	коридор	22,0		22,0	торгов.			
	2а	подъездная	1,0		1,0	торгов.			
	3	лестница	9,2		9,2	торгов.			
	4	уборная	0,8		0,8	торгов.			
	5	уборная	2,0		2,0	торгов.			
	6	уборная	1,3		1,3	торгов.			
7	уборная	1,9		1,9	торгов.				
8	коридор	28,6		28,6	торгов.				
9	габбур	3,1		3,1	торгов.				
Итого по помещению			133,6	63,7	69,9				
--- Неиспользуемые помещения всего			133,6	63,7	69,9				
в т.ч. Торговое			133,6	63,7	69,9				

Помещение № II Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

Ф. 25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, используемая (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	68,5	68,5		торгов.			300
	2	коридор	18,8		18,8	торгов.			
	3	пом. подсобное	1,6		1,6	торгов.			
	4	пом. подсобное	1,1		1,1	торгов.			
	5	лестница	3,1		3,1	торгов.			
	5а	электропитовая	0,7		0,7	торгов.			
	6	пом. подсобное	1,2		1,2	торгов.			
	7	пом. подсобное	1,5		1,5	торгов.			
	8	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	9	уборная	2,6		2,6	торгов.			
	10	коридор	1,5		1,5	торгов.			
	11	уборная	0,8		0,8	торгов.			
	12	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	13	пом. для дежурных	4,3	4,3		торгов.			
14	коридор	10,8		10,8	торгов.				
Итого по помещению			117,6	72,8	44,8				
--- Неиспользуемые помещения всего			117,6	72,8	44,8				
в т.ч. Торговое			117,6	72,8	44,8				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 3

Итого	345,8	186,5	159,3				
Нежилые помещения всего	345,8	186,5	159,3				
в т.ч. Торговая	345,8	186,5	159,3				

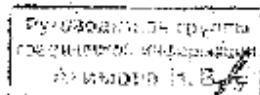
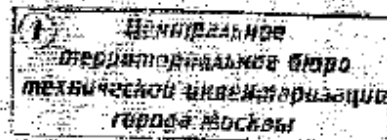
Экспликация из 3 страниц

30.07.2009 г.

Исполнитель:

Логинская М.А.

92 10 216260



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Директор ООО «ОБИКС»
Иванов И.А.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 103/6 Липер
по состоянию на 06.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Технический кадастровый номер	-		
Участный номер объекта	00010059		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пер., проезд, туп., бульв. и т.п.)	Мясницкая ул.		
Эт.	13	Корп.	- Строение 1
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3927,1	Количество квартир	5
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	1859,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	437,0	Год постройки	1865
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	972,9
других помещений	1622,3	Площадь архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	1751	Наличие площади (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3027,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	574,2		

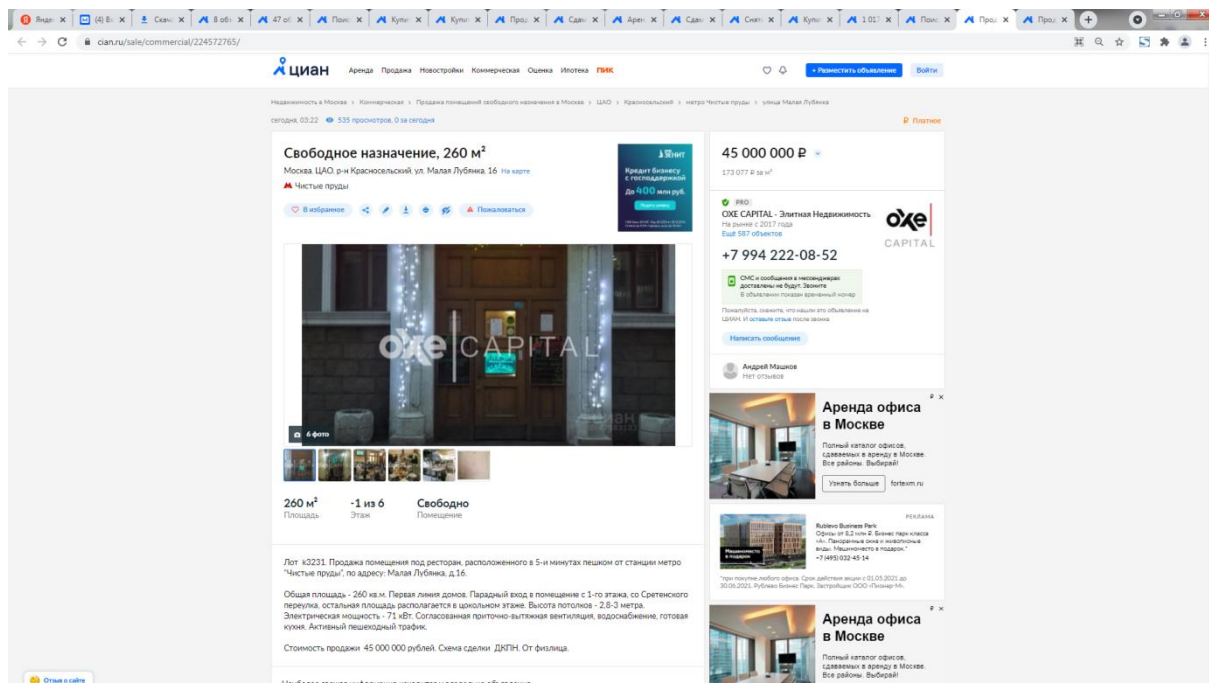


02 10 09 0096758

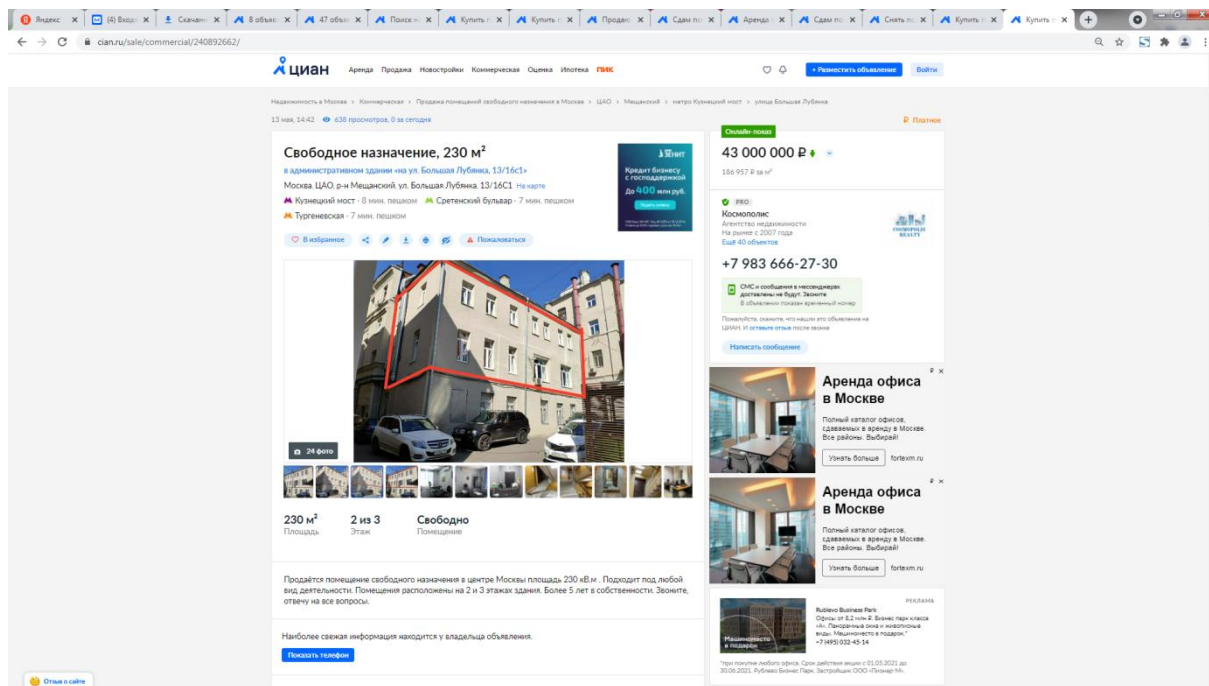
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224572765/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/240892662/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/227048483/>

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

- Свободное назначение, 348 м²**
- Москва ЦАО, р-н Красковский, Сретенский бул., 2 На карте
- Сретенский бульвар - 4 мин. пешком
- Тургеневская - 4 мин. пешком
- Частьцы пруды - 6 мин. пешком

The price is listed as 73 000 000 Р. The listing includes several photos of the building and street view. Below the main listing, there are smaller advertisements for office rental in Moscow.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/245179396/>

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

- Свободное назначение, 229 м²**
- Москва ЦАО, р-н Красковский, Садовая-Славская ул., 12/29С2 На карте
- Красные ворота - 5 мин. пешком
- Суздальская - 8 мин. пешком
- Тургеневская - 9 мин. пешком

The price is listed as 51 600 000 Р. The listing includes several photos of the building and street view. Below the main listing, there are smaller advertisements for office rental in Moscow.

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242781534/>

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

- Свободное назначение (В), 500 м²**
- Адрес: бизнес-центр на ул. Большая Лубянка, 24/15С1
- Москва ЦАО р-н Красносельский ул. Большая Лубянка 24/15С1. На карте
- Тургеневская - 4 мин. пешком
- Сретенский бульвар - 5 мин. пешком
- Чистые пруды - 5 мин. пешком

Price: 600 000 Р/мес. (14 400 Р за м² в год)

Agent: Дмитрий Геннадиевич, Риэлт. агентство

Additional information: Дот. 399149. БЕЗ КОМИССИИ! Аренда помещения общей площадью 500 кв.м на мансардном этаже. Планировка, смешанная. Состояние помещений: После ремонта. Техническое оснащение: Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Помещение оснащено системой пожарной безопасности. УСН. В арендную ставку включено: Коммунальные платежи, эксплуатация. Дополнительно оплачивается: Интернет, телефония, клининг. Безопасность: Охрана, видеонаблюдение 24 часа. Ввод со двора.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255839605/>

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

- Свободное назначение, 110 м²**
- Москва ЦАО р-н Красносельский ул. Малая Лубянка 16. На карте
- Тургеневская - 5 мин. пешком

Price: 260 000 Р/мес. (23 364 Р за м² в год)

Agent: Юлия Амирова, Риэлт. агентство

Additional information: Помещение свободного назначения 110 кв.м. На 1 этаже с отдельным входом в жилой дом. Планировка: два зала и свой санузел. Готовый к выезду. Доступ 24/7. Прямая аренда. УСН. Счетчики оплачиваются отдельно. Парковка городская. Номер объекта: #1542005/3602

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226263949/>

Офис (В+), от 12,8 до 312 м²
Москва ЦАО р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка 5 14 этажи
Куревский мост - 4 мин. пешком Лубянка - 4 мин. пешком
Сретенский бульвар - 11 мин. пешком

Свой план
от 32 534 до 793 000 Р/мес.
от 28 500 Р за м² в год

Алена Яковлева
Нет отзывов
Опыт работы с 2014 года
Еще 18 объектов

+7 901 221-23-25
+7 981 666-32-42

От 12,8 до 312 м² 4 из 6 Этажи Свободно Помещение В+ Класс

Площадь	Цена за м²/год	Цена за м²/мес.
12,8 м²	30 501 Р за м²/год	32 534 Р/мес.
16,8 м²	28 500 Р за м²/год	39 900 Р/мес.
19,6 м²	28 500 Р за м²/год	46 500 Р/мес.
22 м²	30 500 Р за м²/год	55 917 Р/мес.

Офис, от 12,8 до 312 м²

Площадь	Цена за м²/год	Цена за м²/мес.
32,6 м²	28 500 Р за м²/год	77 425 Р/мес.
35 м²	30 500 Р за м²/год	88 959 Р/мес.
41 м²	28 500 Р за м²/год	97 375 Р/мес.
58 м²	28 500 Р за м²/год	137 750 Р/мес.
69,8 м²	28 500 Р за м²/год	165 775 Р/мес.
94 м²	30 500 Р за м²/год	238 917 Р/мес.
136 м²	28 500 Р за м²/год	323 000 Р/мес.
312 м²	30 500 Р за м²/год	793 000 Р/мес.

Условия сделки

Параметр	Значение	Параметр	Значение
Цена	от 32 534 до 793 000 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	от 30 500 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 429-132 158 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255549328/>

Свободное назначение, 193 м²
в особняке на Милославском переулке, 10С1
Москва ЦАО, р-н Красносельский, Милославский пер., 10С1 На карте
Лубянка - 5 мин. пешком Сретенский бульвар - 7 мин. пешком
Тургеневская - 4 мин. пешком

499 999 Р/мес.
31 000 Р за м² в год

РЕНТАВИК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Есть 2780 объектов

+7 981 666-15-73

СНС и объекты в недвижимости доставлены на сайт. Звоните в обязательном порядке арендатору!
Помогите, оценив, что вышло его объявление на сайте. Иначе оно будет удалено.

Аренда офиса в Москве
Аренда офиса в Москве от 50 до 10000 кв. м в бизнес-центрах рядом с метро. Выбери! Узнать больше kortex.ru

Аренда офиса в Москве
Аренда офиса в Москве от 50 до 10000 кв. м в бизнес-центрах рядом с метро. Выбери! Узнать больше kortex.ru

Аренда офиса в Москве
Аренда офиса в Москве от 50 до 10000 кв. м в бизнес-центрах рядом с метро. Выбери! Узнать больше kortex.ru

Объект расположен в историческом районе Москвы, в пределах Бульварного кольца, в нескольких минутах ходьбы от четырех станций метро, от Лубянской площади, в окружении заманливых культурного наследия - веков и сложившейся деловой и жилой застройки последнего периода. Помещение свободного назначения. Описание помещения: Сдается креативный офис в стиле лофт. Помещение находится в цокольном этаже. Планировка: открытая. Офисная отделка (офис). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 08. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана. Система пожаротушения. Видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: Подземная. Наземная. Многоуровневая. Лот 16020

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

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

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

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

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



Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

 *Петровская Е.В.*





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

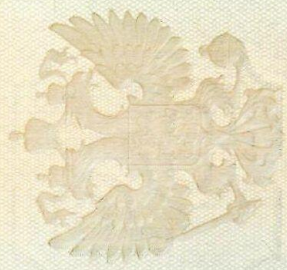
Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1980-19

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1 « 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

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

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



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005152/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005152/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П.
03 июня 2020г.

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

(Круглов Н.Т.)
«03» июня 2020г.



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

ПОЛИС № 022-073-005716/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2020 г. по «01» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)

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