

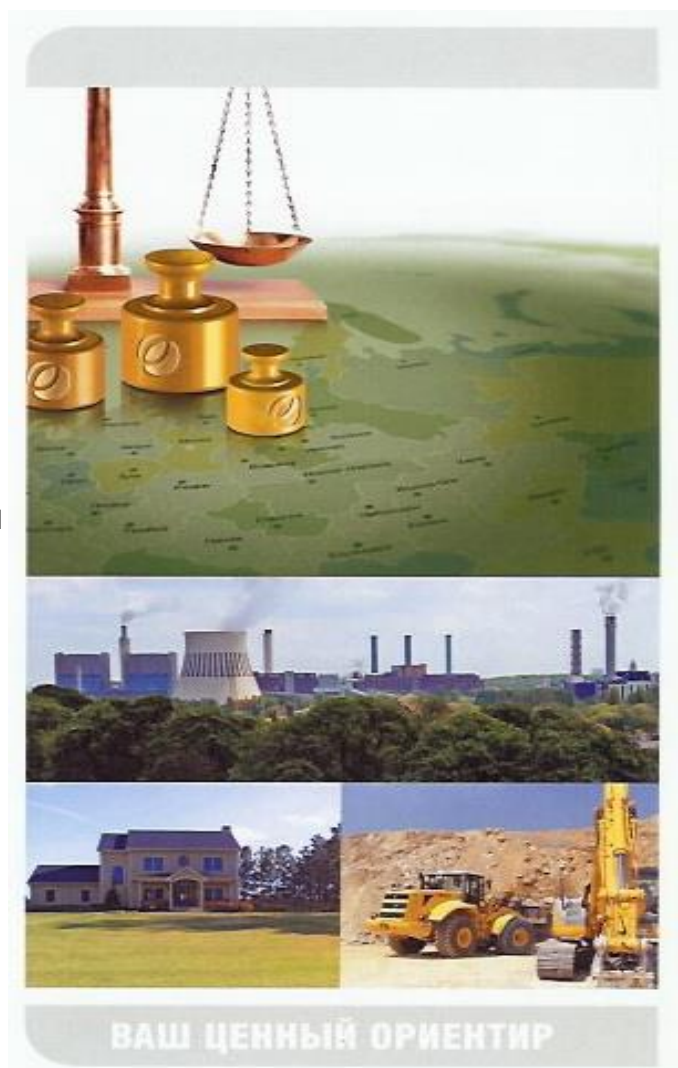


## ОТЧЕТ № 800-2720-18/2014-О/2

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 21 апреля 2023 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Апрель 2023





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

## ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 14 апреля 2023 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 21 апреля 2023 г. округленно, составляет:

**83 149 000,00**

**(Восемьдесят три миллиона сто сорок девять тысяч рублей), с учетом НДС**

**69 290 833,33**

**(Шестьдесят девять миллионов двести девяносто тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки), без учета НДС**

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

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

В соответствии Федеральными стандартами оценки, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»; ФСО II «Виды стоимости»; ФСО III «Процесс оценки»; ФСО IV «Задание на оценку»; ФСО V «Подходы и методы оценки»; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Генеральный директор

Слуцкий Д.Е.

21 апреля 2023 г.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>1</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	8
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	10
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	12
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>15</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	19
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>23</b>
3.1.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ.....	23
3.2.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	28
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	31
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>41</b>
<b>5.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>45</b>
<b>7.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>54</b>
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	54
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	64
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>69</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>81</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>85</b>



## 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

<b>Объект</b>	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Текущее использование объекта</b>	Офис
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
<b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b>	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 80 589 570 руб. Доходный подход – 85 707 630 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 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 21 апреля 2023 г., округленно составляет:

**83 149 000,00**

**(Восемьдесят три миллиона сто сорок девять тысяч рублей), с учетом НДС**

**69 290 833,33**

**(Шестьдесят девять миллионов двести девяносто тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки), без учета НДС**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 14 апреля 2023 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
<b>Оцениваемые права</b>	Общая долевая собственность
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<b>Предпосылки стоимости</b>	1. использование объекта оценки без совершения сделки с ним 2. пользователем результатов оценки является ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» 3. дата оценки – 21 апреля 2023 г. 4. предполагаемым использованием объекта оценки - текущее использование 5. оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Фонда под управлением ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Дата оценки</b>	21 апреля 2023 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	21 апреля 2023 г.- 21 апреля 2023 г.
<b>Дата составления отчета</b>	21 апреля 2023 г.
<b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»; ФСО II «Виды стоимости»; ФСО III «Процесс оценки»; ФСО IV «Задание на оценку»; ФСО V «Подходы и методы оценки»; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта



	<p>оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
--	---

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл».</p> <p>Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001</p>
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич</p>
<b>ОЦЕНЩИК</b>	<p>Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862</p>
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	<p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.</p>
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	<p>Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование», полис № 022-073-008626/22 от 07.06.2022 г., сроком действия с 18 июня 2022 г. по 17 июня 2023 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.</p>

### 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 никакая-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. Применяемые стандарты оценки

## 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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



Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

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

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности 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

<b>Образование в области оценки</b>	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.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	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.
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование», полис № 022-073-008626/22 от 07.06.2022 г., сроком действия с 18 июня 2022 г. по 17 июня 2023 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	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.
<b>Стаж работы в области оценки</b>	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);
- Федеральные стандарты оценки; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)



- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://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](http://www.appraiser.ru), , [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.com](http://www.realtor.com), [www.realty21.com](http://www.realty21.com), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.arenduem.ru](http://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-АО 688 419 от 30 апреля 2013 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: Ленинградский просп., 7С1

## **1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

### **Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки**

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 14 апреля 2023 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение справедливой стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 21 апреля 2023 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

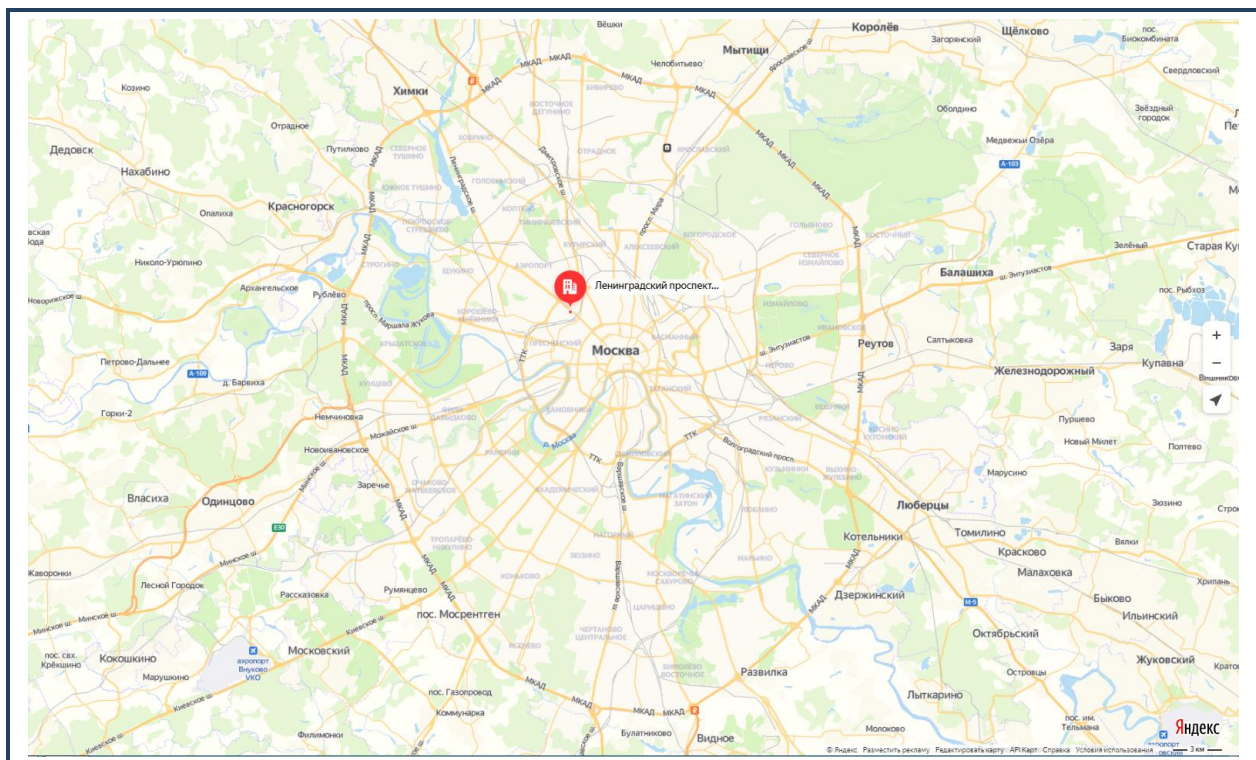
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 21 апреля 2023 г.

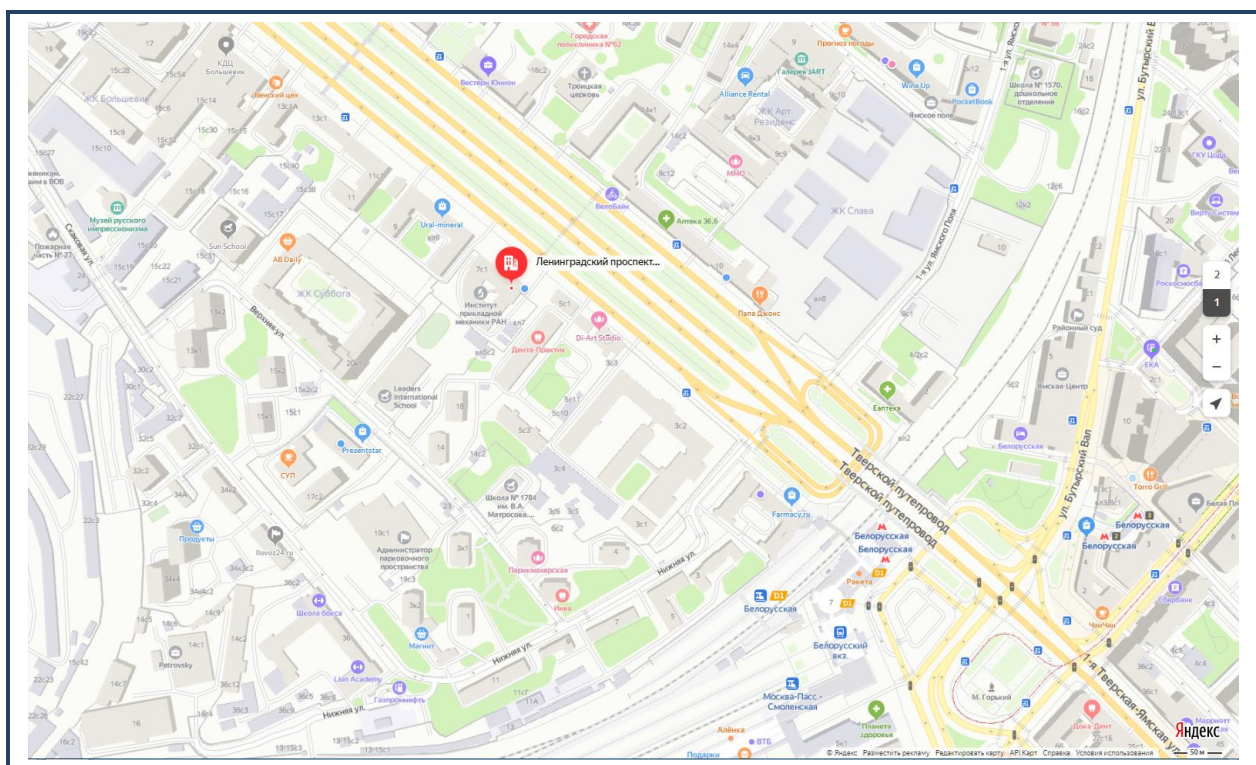
Объектом, в настоящей работе, является офисное помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б.

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 в 400 м. от станции метро Белорусская (радиальная) в 3,5 км. от Кремля. Объект расположен внутри третьего транспортного кольца, расстояние до которого составляет 1 км.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте





Источник: данные информационного портала [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

### Северный административный округ <sup>1</sup>

Се́верный администрати́вный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы.

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000.

Префект, с 18 декабря 2012 года — по настоящее время — Владислав Игоревич Базанчук

### Районы

Таблица 2. Районы северного административного округа

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup>	Средняя жилплощадь на человека м <sup>2</sup> / чел
Аэропорт	Аэропорт	458	76,5	16703,6	1671	21,84
Беговой	Беговое	556	42,7	7679,9	791	18,52
Бескудниковский	Бескудниковское	330	75,1	22757,6	1370	18,24
Войковский	Войковское	661	66,7	10090,8	1531	22,95
Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	377	95,3	25278,5	1506	15,8
Головинский	Головинское	893	100,2	11220,6	1806	18,02
Дмитровский	Дмитровское	729	87,9	12057,6	1366	15,54
Западное Дегунино	Западное Дегунино	753	78,4	10411,7	1384	17,65
Коптево	Коптево	538	97,4	18104,1	1829	18,78
Левобережный	Левобережное	646	51,4	7956,7	967	18,81

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org/>



Молжаниновский	Молжаниновское	2178	3,5	160,7	70	20
Савёловский	Савёловское	270	56,9	21074,1	714	12,55
Сокол	Сокол	372	57,6	15483,9	1278	22,19
Тимирязевский	Тимирязевское	1043	82,8	7938,6	1611	19,46
Ховрино	Ховрино	573	81,2	14171,0	2038	25,1
Хорошёвский	Хорошёвское	988	59,3	6002,0	2181	36,78

### **Район Беговой<sup>2</sup>**

Район Беговой является составной частью Северного административного округа города Москвы. Граница района проходит по оси Беговой ул., далее по осям ул. Поликарпова, проектир. пр-дам № 1087 и № 5509, северо-западной границе владения № 37 (строение 11) по Ленинградскому пр-ту, по осям: Ленинградского пр-та, ул. Новая Башиловка, ул. Н. Масловка, северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной ж/д ветки МЖД и северной и северо-западной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД до улицы Беговой.

Таблица 3. **Характеристики района Беговой**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Общая площадь района	418 га
Общая длина дорог	250,9 т. кв. м/км
Площадь зеленых насаждений	361,9 т. кв. м
Строений жилых	155
Общая площадь жилого фонда	759,2 т. кв. м
Общее население района	37,9 тыс. чел.
в т.ч. :	
· Дети от 0 до 16 лет	5,1 тыс. чел.
· Трудоспособное население	15 тыс. чел.
· Старше трудоспособного возраста	17,9 тыс. чел.
Поликлиники всего	7
Центр Социального обслуживания	1
Общеобразовательные школы	6
Учебно-воспитательные комплексы	-
Колледжи	1
Музыкальные школы	-
Детские дошкольные учреждения	8
Кинотеатры	2
Библиотеки	3
Парки культуры и отдыха	-
Выставочные залы	1
Спортивные залы	2
Плоскостные спортивные сооружения	5
Спортивные площадки	-
Детские спортивные школы	-

<sup>2</sup> Официальный сайт района Беговой: <http://beg.sao.mos.ru/>



## 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 598,8 кв.м.

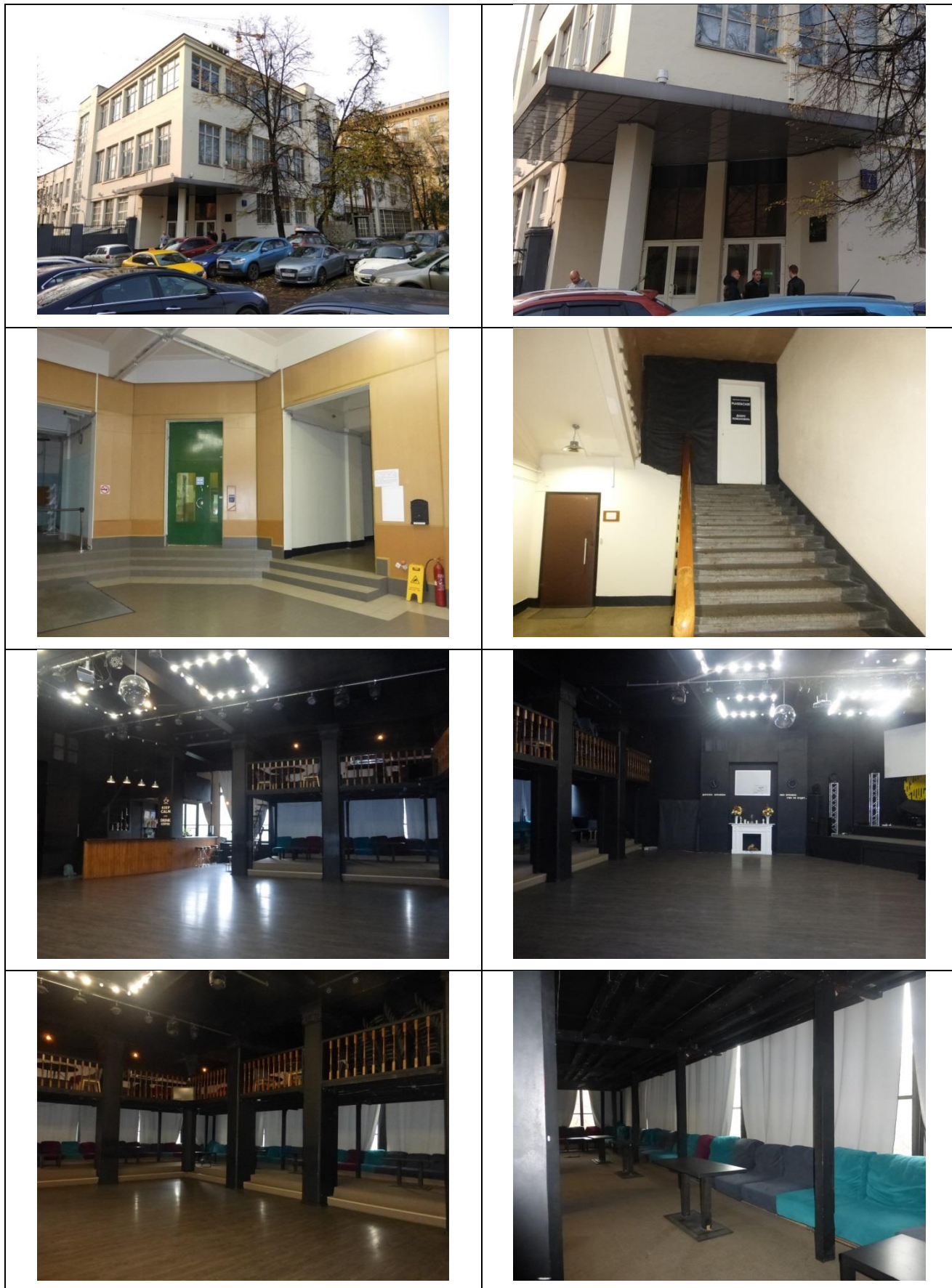
Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице.

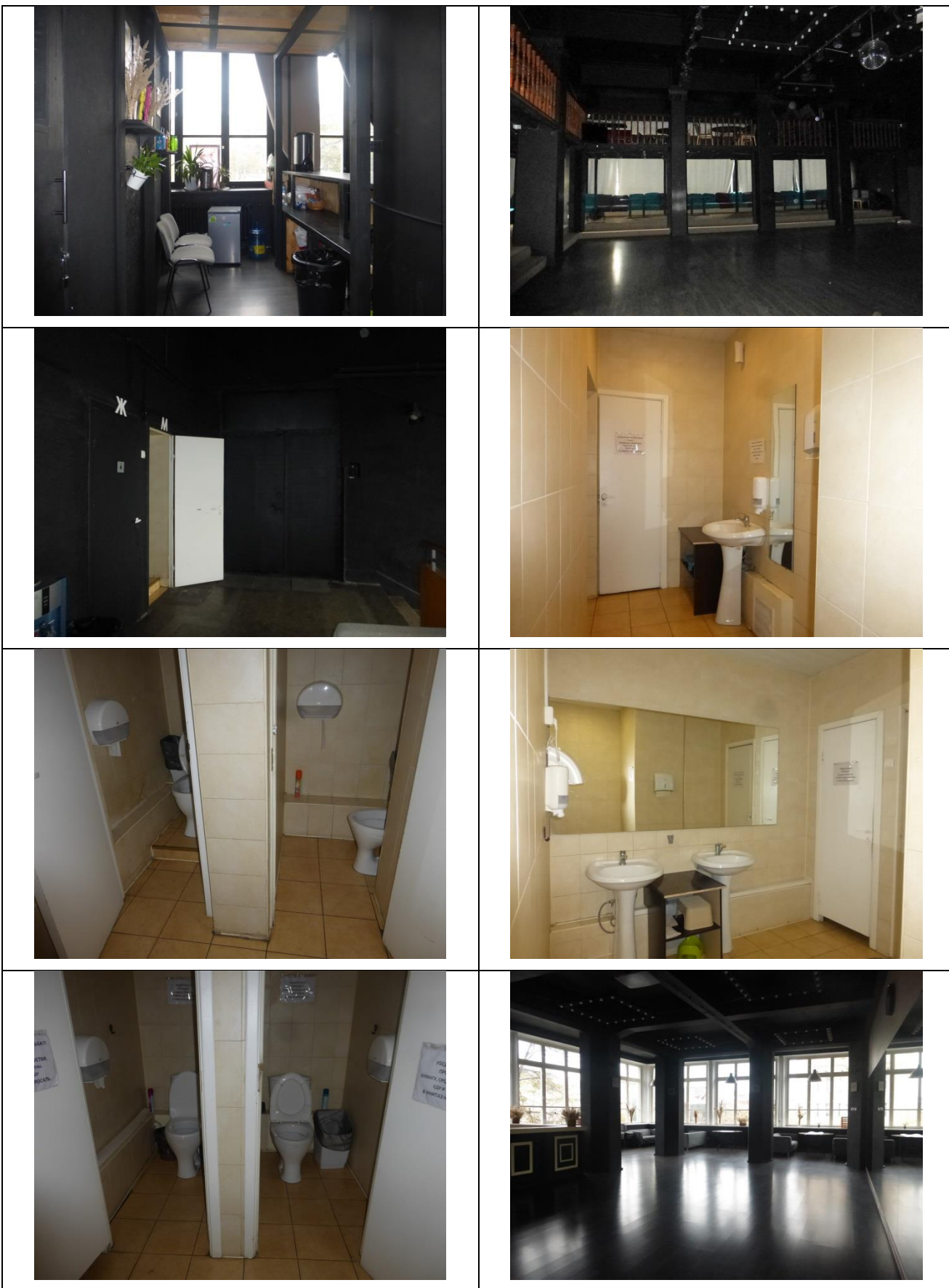
Таблица 4. Описание технических характеристик объекта

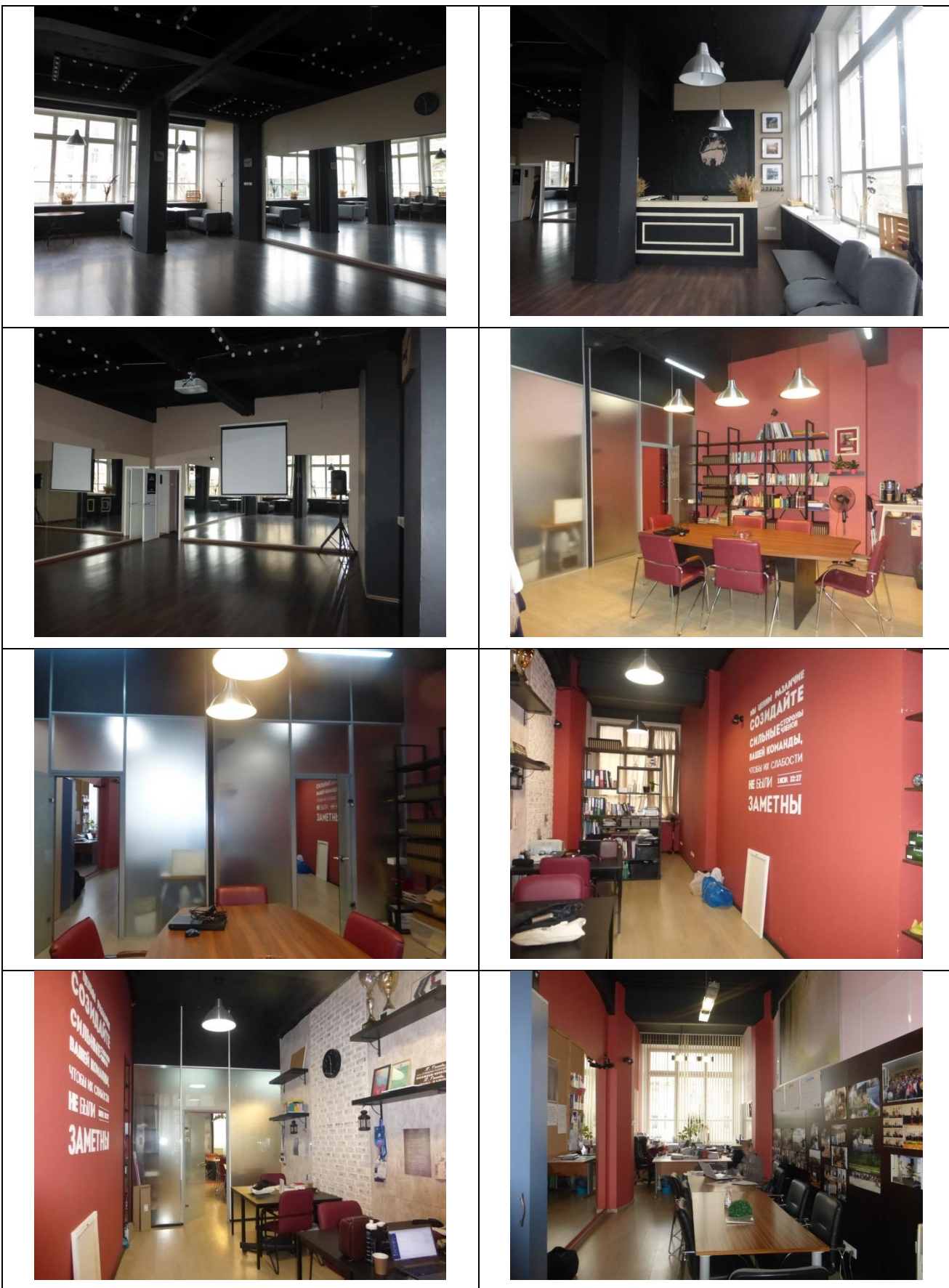
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	2002
Число этажей	3
Площадь земельного участка, кв.м.	-
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Материал перекрытий	Железобетон
Этаж расположения	1,2,3 этажи
Общая площадь помещения, кв.м.	598,8
Характеристика доступности	Хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	Парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	3,50
Вид, состояние внутренней отделки	Ремонт не требуется
Общее физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	192214
Свидетельство о государственной регистрации права:	77АО № 688419 от 30.04.2013 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000003 от 13.12.2010г. 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
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Стандартное
Теплоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Индивидуальное в помещениях

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. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ<sup>3</sup>

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в 2022 году достиг рекордных 487,2 млрд руб., на 21% больше 2021 года.
- Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%.
- Доля иностранного капитала осталась на минимальном уровне и составила 3,3% от общего объема вложений.

В течение практически всего 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и сложной геополитической ситуацией. Деловая активность особенно снижалась в конце февраля и в сентябре на фоне начала специальной военной операции на Украине и объявления частичной мобилизации в РФ.

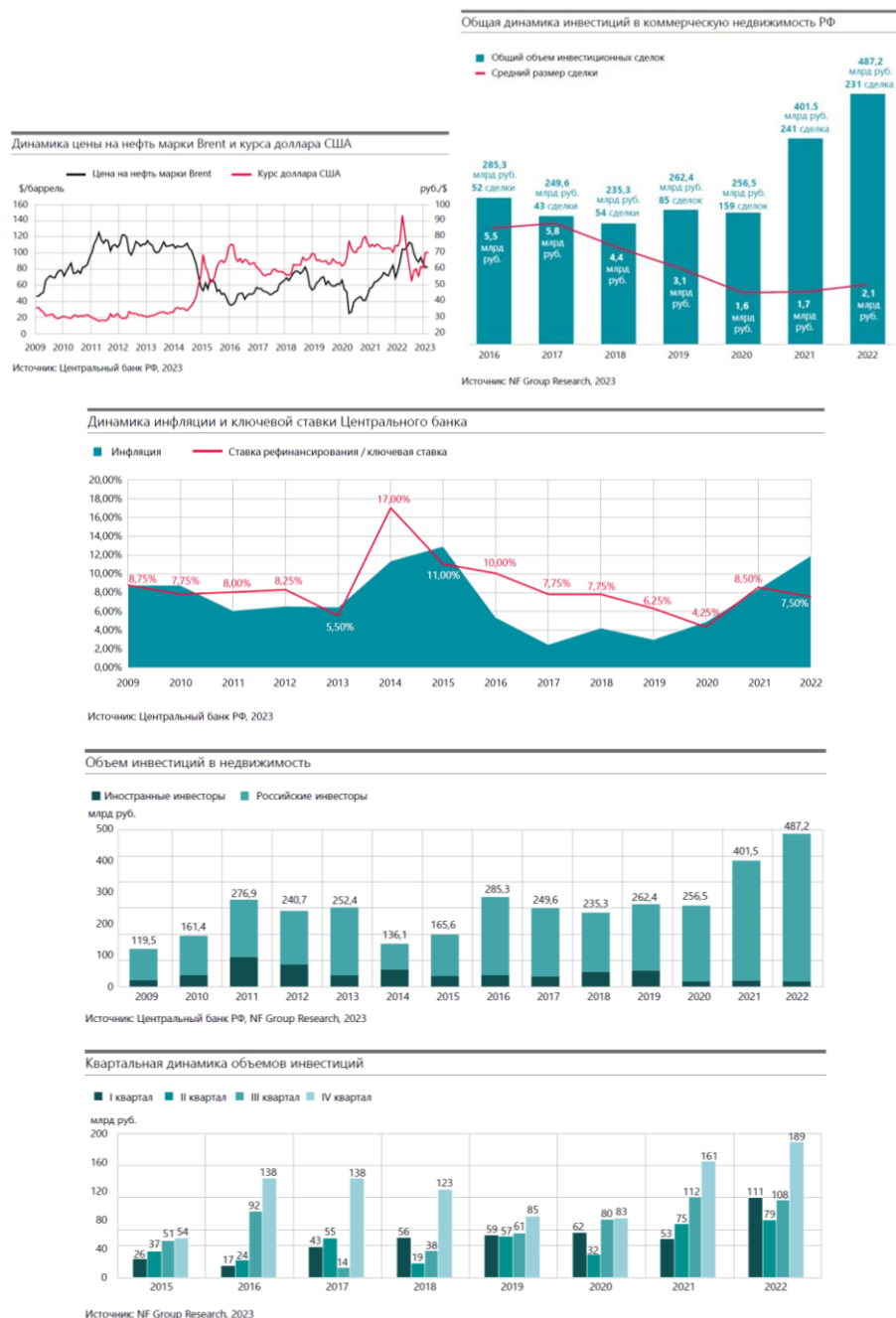
Тем не менее меры, введенные Правительством, в том числе последовательное снижение ключевой ставки, поддержали уровень экономической активности. Центральный банк РФ несколько раз снижал ключевую ставку после ее повышения в конце зимы до 20%, и по итогам года показатель оказался на уровне 7,5%. Инфляция в декабре 2022 года составила 11,9% г/г.

Регулятор оценивает инфляционное давление как умеренное. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция в 2023 году замедлится до 5–7% и вернется к целевому значению 4% в 2024 году.

По предварительным данным Минэкономразвития РФ, фактическое сокращение ВВП в 2022 году составляет 2,9%, несмотря на то, что в начале года прогнозы падения экономики были в диапазоне 5–20%. При этом в 2023 году рост ВВП составит, по разным оценкам, от – 4% до + 0,3%.

Цена нефти марки Brent в течение года демонстрировала волатильность, тем не менее за 12 месяцев цена выросла на 6% и на конец года составила 86,88 долларов США за баррель. Курс доллара США по итогам года установился на уровне 70,52 руб., рубль за период январь – декабрь 2022 укрепился к доллару на 5%.

<sup>3</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-4-kvartal-2022>

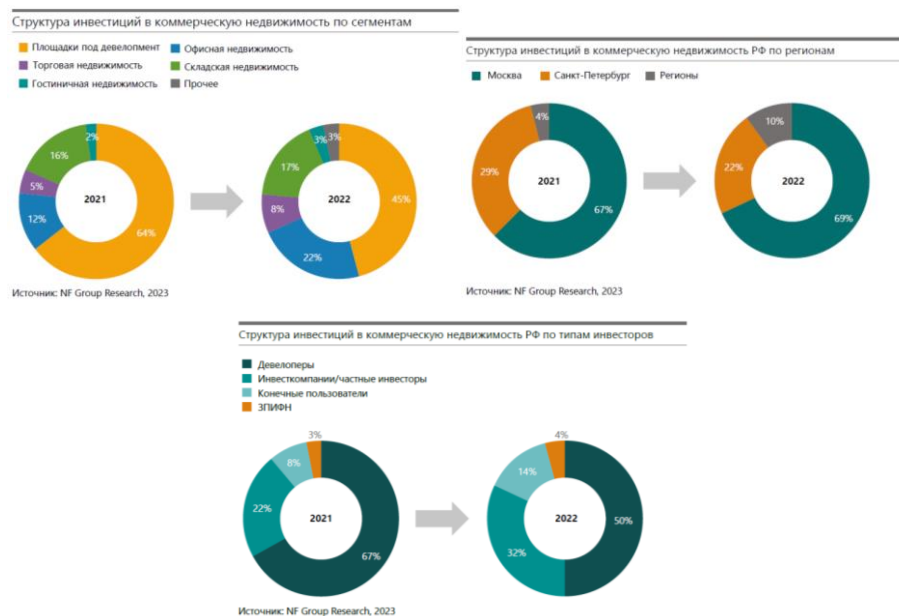


Результат инвестиционной активности в 2022 году оказался рекордно высоким, вложения в активы РФ достигли показателя 487,2 млрд руб., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 21%.

На рекордный показатель инвестиционной активности в 2022 году повлияли несколько факторов. После февраля иностранные компании, владеющие крупным объемом активов в РФ, постепенно принимали решение об уходе с локального рынка и дальнейшей продаже своих активов. Во-первых, появление в предложении качественных, а иногда и трофейных активов, которые ранее были недоступны для покупки, мотивировало многих локальных инвесторов аккумулировать данные активы. Во-вторых, состояние рынков отдельных сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2022 года оказалось существенно лучше, чем прогнозировали в феврале – марте: несмотря на



период неопределенности со стороны арендаторов и покупателей, строительная активность осталась на достаточно высоком уровне, а ставки и цены не продемонстрировали снижения. В-третьих, меры правительства по поддержанию относительно высокого уровня деловой активности принесли свои результаты.



За период октябрь – декабрь 2022 года череда продаж бизнесов компаний, уходящих с рынка России, продолжилась. Если в I–III кварталах 2022 года продавали российские активы таких компаний, как Fazer, Valio, Paulig, Pizza Hut, Sponda и PPF Real Estate, то в конце 2022 года свои активы реализовали SvetoCopy, Mercedes-Benz и другие компании. Стоит отметить, что зачастую объекты продавали локальному менеджменту либо ключевым партнерам компаний.

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне, и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам 2022 года доля иностранных инвесторов не превысила 3,3% от общего объема вложений.

Доля площадок под девелопмент в общем объеме инвестиций составила 45% против 64% годом ранее. Помимо московских застройщиков, которые продолжают генерировать обширный земельный фонд, значительный вклад в общий достигнутый объем привнесли региональные девелоперы, которые активно приобретали площадки в Москве и Санкт-Петербурге.

Значительно выросла доля инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости: если в 2021 году на них пришлось 36% инвестированных средств, а прочие были вложены в площадки под девелопмент, то по итогам 2022 года этот показатель увеличился до 55%



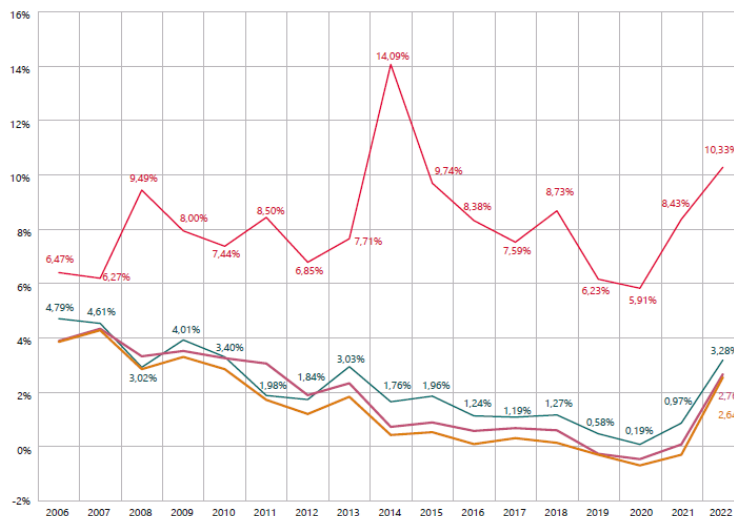
Среди классических сегментов коммерческой недвижимости наибольший объем вложений пришелся на офисную недвижимость – доля сегмента в общем объеме вложений выросла с 12% в 2021 году до текущих 22%. При этом в абсолютном выражении объем вложений в данный тип недвижимости вырос вдвое – с 50,0 млрд руб. до 108 млрд руб. Второе место – складская и индустриальная недвижимость. Несмотря на небольшой рост доли (с 16% годом ранее до 17%), общий объем вложений в сегмент увеличился на 33% за год – до 84,6 млрд руб. На торговую недвижимость пришлось 8% в общем объеме вложений, или 40,7 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам 2022 года оказалась Москва: ее доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 22% против 29% годом ранее, а доля регионов выросла с 4% до 10%.

По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы: их доля по итогам 2022 года составила 50% против 67% годом ранее. Также высокой остается доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на них пришлось 32% объема инвестиций. Стоит отметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 8% годом ранее до 14% по итогам 2022 года. В основном в рамках таких сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФ недвижимости) составила 4% против 3% годом ранее.

Доходность по десятилетним облигациям

— Доходность по десятилетним гособлигациям РФ  
— Доходность по десятилетним гособлигациям Великобритании  
— Доходность по десятилетним гособлигациям Франции  
— Доходность по десятилетним гособлигациям Германии

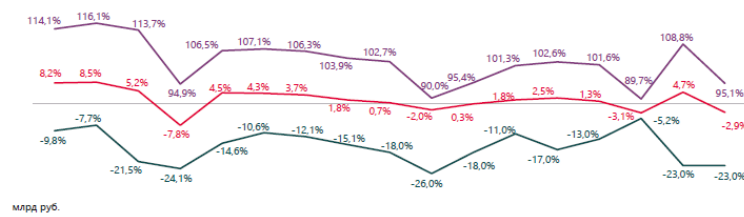


Данные графики демонстрируют динамику доходностей по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии, выраженных в национальной валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: NF Group Research, Investing.com, 2023

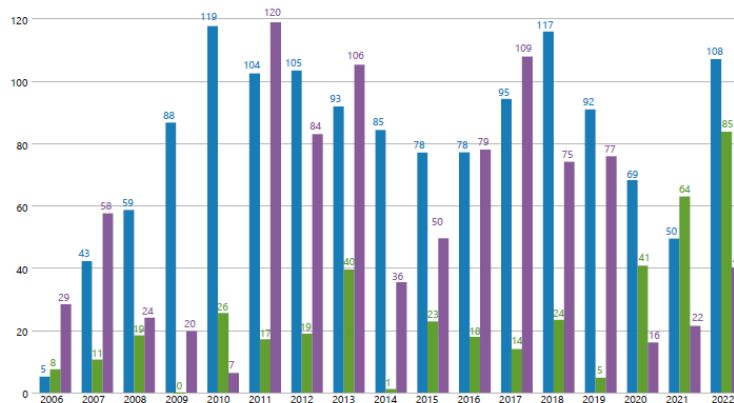
Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость

■ Офисная недвижимость ■ Индустриальная и складская недвижимость ■ Торговая недвижимость  
— Оборот розничной торговли — Рост ВВП — Индекс уверенности потребителя (ИУП)



млрд руб.

140



\*Оборот розничной торговли указан на период I-III кв. 2022 года

Источник: NF Group Research, Министерство экономического развития РФ, 2023

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

108,2 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,58 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

40,7 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,9 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

84,6 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

3,33 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

## 3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>4</sup>

### Основные выводы

- Объем ввода офисов в 2022 г. составил 340,8 тыс. м<sup>2</sup>.
- Доля вакантных площадей на конец 2022 г. выросла и достигла уровня 13,0% в офисах класса А и 7,4% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам 2022 г. составили 26 044 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 17 581 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

	2021	2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	17 585	17 926
в том числе:		
Класс А	5 050	5 310
Класс В	12 535	12 616
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>	587,4	340,8
в том числе:		
Класс А	456,1	259,2
Класс В	131,3	81,6
Доля свободных площадей, %		
Класс А	9,5	13,0
Класс В	5,6	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А***	25 827	26 044
Класс В	17 556	17 581
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	7 100	7 700
Класс В	4 800	5 600

\* По сравнению с IV кварталом 2021

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)

\*\*\* В класс А выделяет категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити).  
Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 43 266 руб./м<sup>2</sup>/год

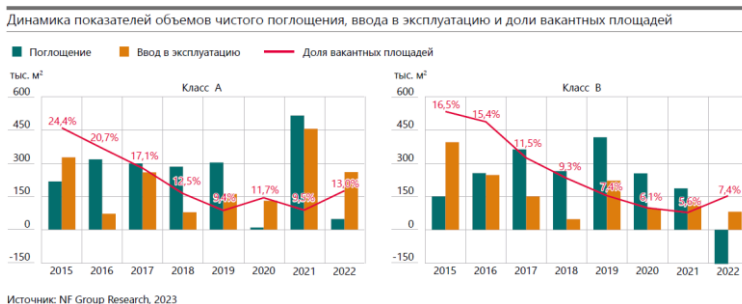
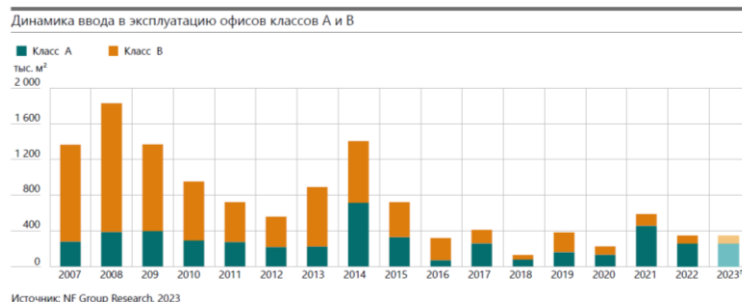
Источник: NF Group Research, 2023

### Предложение

По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн м<sup>2</sup>, из которых 5,3 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,6 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

В IV квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 131,4 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими среди них стали: штаб-квартира «Новатэк» (70 тыс. м<sup>2</sup>), возведенная для нужд компании, а также второй и третий корпуса I очереди Ostankino Business Park (38,2 тыс. м<sup>2</sup>). Всего в 2022 году было введено 340,8 тыс. м<sup>2</sup>, что на 42% меньше, чем в 2021 году (587,4 тыс. м<sup>2</sup>); при этом 76% появившихся проектов относятся к классу А. Самые крупные введенные бизнес-центры, помимо штаб-квартиры «Новатэк» и Ostankino Business Park, – AFI Square (78,5 тыс. м<sup>2</sup>) и Comcity Bravo (61,6 тыс. м<sup>2</sup>). Стоит отметить, что общий объем ввода за 2022 год превысил показатель «пандемийного» 2020 года (224,4 тыс. м<sup>2</sup>) и оказался чуть ниже 2019 года (381 тыс. м<sup>2</sup>). Несмотря на то, что совокупный ввод новых офисов составил более 340 тыс. м<sup>2</sup>, для арендаторов и пользователей по итогам 2022 года доступны только 89 тыс. м<sup>2</sup> (26% от новых площадей). Большая часть помещений была возведена для нужд конкретной компании или реализована до получения объектом разрешения на ввод. В 2023 году к вводу планируется 473 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

<sup>4</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy-2022-4-kvartal-2022>



## Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей вырос на 3,6 п. п. и 1,8 п. п. в классах А и В соответственно, до 13% и 7,4%. Свободными на рынке оказалось около 690 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса А, а также более 1,6 млн м<sup>2</sup> офисов класса В.

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 4,2 п.п. (до 13,4%) и стал соответствовать показателю конца 2020 года.

В классе А вакантность росла неоднородно: показатель значительно вырос во II квартале – в период активного сокращения бизнеса иностранных компаний и оптимизации занимаемых ими офисов, в основном в ключевых деловых районах столицы, а также в III квартале – за счет большого объема ввода, когда вошел объект Comcity, «Фаза Bravo», расположенный за МКАД. При этом к концу года темпы роста вакантности замедлились, и за IV кв. показатель вырос всего на 0,2 п.п.

## Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду – в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150-200 тыс. м<sup>2</sup>, по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м<sup>2</sup>. При этом такой тип вакантных помещений составляет 9% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

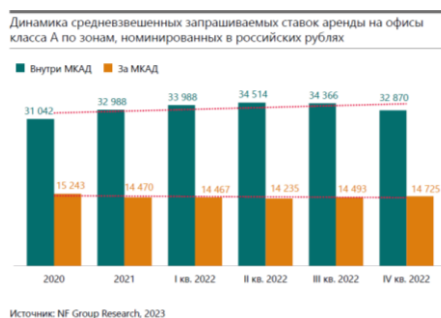
## Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми,

которые вышли на рынок пустыми, – по итогам 2022 года имел отрицательное значение и составил - 107,4 тыс. м2 против 701,5 тыс. м2 в 2021 году. При этом, объем годового чистого поглощения класса А, несмотря на опасения начала года, оказался положительным и составил 46,8 тыс. м2. Такой результат – совокупность нескольких факторов: в конце года вакантность в классе А росла уже более низкими темпами; помимо высвобождения офисов на рынке проходили крупные сделки, где реализовывались как блоки зданий, так и здания целиком; также в конце года ввод в эксплуатацию получили объекты без вакантности – полностью заполненный AFI Square, а также проект, реализованный по принципу BTS для компании «Новатэк» на Ленинском проспекте. В офисах класса В чистое поглощение достигло – 154 тыс. м2.

### Коммерческие условия

В 2022 году запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А, вопреки прогнозам на снижение, выросла на 0,8% до 26 044 руб./м2 / год (без учета операционных расходов и НДС), что связано с неоднородной динамикой показателя в течение года: в первом полугодии 2022 года в связи с выходом большого объема предложения в качественных бизнес-центрах, запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на рынке выросла; затем, в связи с вводом отдельных объектов, реализуемых по ставке ниже среднерыночного показателя класса А, ставка снизилась. Внутри МКАД в классе А годовое снижение оказалось незначительным: за год средневзвешенная ставка снизилась на 0,4% и составила 32 870 руб./м2 /год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 32 988 в IV кв. 2021.



При этом в середине года значение показателя внутри МКАД достигало 34 514 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за год вырос на 0,1 п. п. и составил 17 581 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС). Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это

создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

### **Прогноз**

В 2023 году ввод новых объектов может составить около 473 тыс. м<sup>2</sup>, где порядка 80% будут являться проектами класса А.

Значительного роста доли вакантных площадей в обоих классах не предвидится: по итогам 2023 года показатель достигнет 14–15% в классе А и 7,5–8,0% в классе В.

Запрашиваемые ставки аренды немного скорректируются вниз в классе А: до 25 500–25 600 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС) и останутся примерно на текущем уровне в классе В: 17 500–17 600 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС).

## **3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

### **Основные выводы**

- В первые два месяца 2022 года рынок демонстрировал готовность к росту и активному развитию на фоне снижения ковидных ограничений. Арендаторы готовы были обсуждать не только действующие, но и строящиеся объекты, что говорило о широких планах по инвестициям в новые открытия и готовности к долгосрочному планированию. Однако к началу марта сегмент столкнулся с беспрецедентными трудностями на фоне приостановки работы абсолютного большинства зарубежных брендов. Поэтому первую половину года рынок находился в состоянии острой неопределенности, игроки рынка оценивали ситуацию и пытались сформировать план действий и дальнейшего развития. Несмотря на то, что с апреля начался частичный ребрендинг международных брендов, первые важные перемены в структуре произошли к концу лета, когда арендодатели и арендаторы стали переходить от процесса ожидания к принятию конкретных решений. В действующих крупноформатных ТЦ где не смогли оперативно найти новых арендаторов, продолжает появляться все больше вакантных площадей, в том числе из-за ухода известных брендов и оптимизации менее рентабельных магазинов.
- По итогам года в столице открылось 10 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 123,7 тыс. м<sup>2</sup>. Для сравнения: в 2021 году было открыто 14 ТЦ (GLA 359,6 тыс. м<sup>2</sup>), и это является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. м<sup>2</sup> GLA.
- Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями 2021 г. (-66%).
- До конца 2023 г. объем нового ввода составит 176,6 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей, что на 43% выше показателя 2022 г.

- Количество качественных малоформатных центров (GLA с 10 до 16, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ составит 11 тыс. м<sup>2</sup>, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.
- По итогам 2022 г. в торговых центрах зафиксировано увеличение уровня вакансии до 15,6%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель увеличился на 1,1 п. п., по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. – на 1,9 п. п. преимущественно за счет того, что международные операторы начали расторгать договоры аренды.
- Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 11 новых брендов, что на 27% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.
- С начала февральских событий об уходе объявили 23 иностранных бренда, 25 международных операторов провели ребрендинг и перепродажу своего бизнеса.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,4/7,3
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	198,9/123,7
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈299,6/≈176,6
Доля вакантных площадей, %	15,6% (+1,9 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	580

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением.  
\*\* Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2021 г.  
\*\*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы.  
Источник: NF Group Research, 2023

## Предложение

По итогам IV квартала 2022 года в Москве было открыто шесть ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 59,4 тыс. м<sup>2</sup>. Всего за 12 месяцев на рынке было открыто 10 торговых объектов районных и окружных форматов, более половины из которых были техническими. В итоге суммарная арендопригодная площадь всех объектов, введенных в эксплуатацию, составила 123,7 тыс. м<sup>2</sup> (на 66% ниже аналогичного периода 2021 года – GLA 359,6 тыс. м<sup>2</sup>). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия таких проектов:

- МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Киргизия» (GLA 13,4 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТРЦ «Сиеста» (GLA 11,6 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Байконур» (GLA 8,5 тыс. м<sup>2</sup>)



- ТЦ «Экран» (GLA 5,9 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Орбита» (GLA 5,4 тыс. м<sup>2</sup>)
- ТЦ «Бирюсинка» (GLA 4,6 тыс. м<sup>2</sup>)

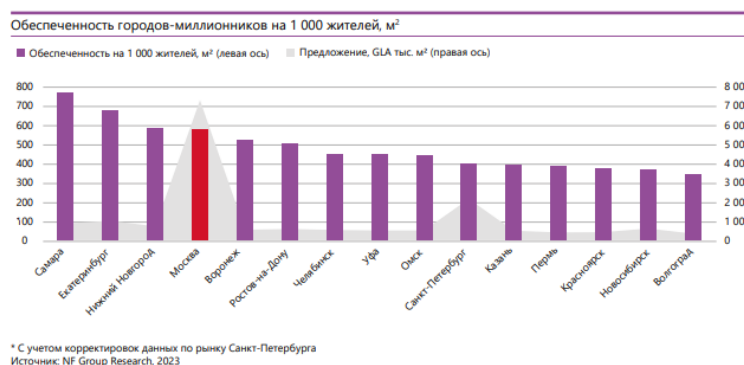
В целом ввод 2022 г. является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. м<sup>2</sup> GLA. Последний раз показатель нового предложения, который был менее 200 тыс. кв. м GLA, был зафиксирован в 2017 и 2018 гг.

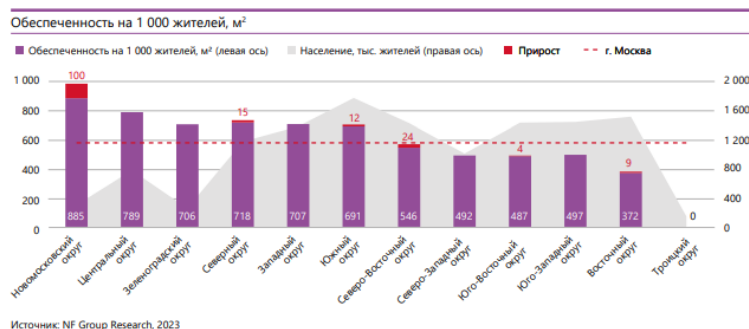


С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 580 м<sup>2</sup> на 1 000 человек. Относительно сопоставимого периода прошлого года зафиксирован незначительный рост (+1,9%).

По данному показателю Москва расположилась на четвертом месте среди городов-миллионников, уступив Нижнему Новгороду, Екатеринбург и Самаре.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 м<sup>2</sup>/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300,4 тыс. человек). С начала года наибольший прирост зафиксирован в Новомосковском АО (+11%) за счет открытия ТЦ «Сказка» и ТРЦ «Сиеста», в Северо-Восточном АО (+4%) благодаря открытию самого крупного объекта 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также районного ТЦ «Байконур». В Северном АО, Восточном АО и в Южном АО каждый показатель вырос на 2% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов).





## Вакансия

По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 1,9 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 15,6%, по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п.

Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – деление помещений с целью оптимизации форматов и диверсификации рисков.

## Спрос

Во второй половине 2022 г. на рынке торговой недвижимости стали заметны структурные изменения, связанные с массовым переходом иностранных компаний к локальным партнерам или партнерам из «дружественных» стран, а также закрытие ряда международных брендов. Данные решения привели к росту вакансии в торговых центрах. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов. Международные игроки из «дружественных» стран, на которые возлагали надежду многие игроки, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии, показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов.

Так, в 2022 г. наблюдалось активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. Например, «Телеграф» имеет в Москве уже четыре точки, три из которых – ТРЦ «Афимолл», ТРЦ «Зеленопарк» и Novaya Riga Outlet Village – открылись в столице во втором полугодии 2022 г.

Похожие форматы сейчас находятся на стадии подписания. Помимо этого, активность проявляли турецкие бренды: с февраля 2022 г. в Москве и в некоторых региональных городах России открылось пять новых турецких фэшн-брендов. Новые иностранные бренды, особенно турецкие, которые были в переговорном процессе с 2022 года, начнут постепенно заходить на рынок.

Для современного покупателя все большее значение имеют дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития, а также эмоциональная составляющая в процессе шопинга. Собственники ТЦ осознают возрастающую значимость размещения операторов развлечений с новыми концепциями в своих объектах из-за их способности к генерации трафика. Районные торговые центры в этой отрасли показывают себя как довольно стабильный сегмент бизнеса, т. к. такие объекты дают жителям возможность отключиться от проблем и провести совместный досуг недалеко от дома. Киноиндустрия, несмотря на существенное падение трафика, не должна полностью пропадать или замещаться другими арендаторами, т. к. на сегодняшний день это один из основных форматов проведения досуга для всей семьи без ограничения возраста детей. Однако сектор требует значительной поддержки со стороны собственников ТЦ и государства: например, Пушкинская карта стимулирует молодежь чаще посещать кинотеатры, похожие программы сейчас обсуждаются для школьников, что позволит не только поддержать отрасль, но и работать на повышение лояльности потребителя. В тех торговых центрах, где площадь кинотеатров избыточна, можно говорить об оптимизировании формата кинотеатра и о привлечении на освободившиеся части площадей развлекательных или спортивных концепций.

В 2022 г. наблюдалась активная тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из «дружественного» списка. Причем все действовали по-разному: одни иностранные компании продолжали продавать бизнес целиком или частично, другие же передавали долю компании в доверительное управление местному менеджменту с опционом обратного выкупа. Такие маневры позволяли иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате.

С начала февральских событий об уходе объявили 23 иностранных бренда, что также добавляло роста неопределенности на рынке, однако не все из них прекратили бизнес окончательно, некоторые продолжают работать и/или продавать остатки, есть и те, которые могут вернуться на рынок под другими именами. Кроме того, было зафиксировано 25 переоткрытий под новыми брендами ретейлеров после приостановки операционной деятельности: L'Occitane («Л'Окситан»), «OBI» (ОБИ), McDonald's («Вкусно и точка»), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, «Син», «Хс»), CCC (Obuv), Mango и др. Некоторые

ритейлеры, несмотря на объявление об уходе, вернулись на рынок под новыми именами, некоторые из них могут вернуться в ближайшем будущем.

Несмотря на текущую ситуацию, некоторые российские и международные ритейлеры продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории России.

Лидерами по открытиям и введению новых форматов в 2022 году можно назвать два столичных ТЦ – ТРЦ «Афимолл» и ТРЦ «Авиапарк». Летом состоялось торжественное открытие универмага «Телеграф» площадью 904 м<sup>2</sup> преимущественно с московскими дизайнерами, созданного в содружестве в Правительством Москвы. На площадке бывших магазинов Inditex теперь располагаются новые арендаторы: мультибрендовый бутик «Слепая курица shoes» (Zara Home), магазин нижнего белья Tezenis и магазин товаров для дома BY (Zara Men), магазины женской одежды российских брендов EMKA, 2MOOD, Mavelty и Charuel (Zara и Zara Kids), сетевой магазин товаров для дома Williams Et Oliver (Stradivarius). Также в составе новых арендаторов ТЦ открылся бренд женской одежды YOU, армянский фэшн-бренд Alex YVN, Twist, Ipekyol, GIOTELLI, NCS, Present & Simple, LUSIO и др.

ТРЦ «Авиапарк» отличился открытием одного из крупного магазина LIME в новом формате площадью 1 000 м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что российский бренд продолжит расширяться на рынке и начнет осваивать новые направления – мужские и детские линии коллекций. По предварительным данным, новые направления должны появиться в I кв. 2023 г. В ТЦ также был обновлен магазин Street Beat. Теперь общая площадь его составила 650 м<sup>2</sup> и он стал самым большим магазином сети. В пространстве Trend Island открылось первое поп-пространство The Blue Store, а в галереях торгового центра – MIE, JNS, N.O.M.i, ЧемоданPRO (бывш. Samsonite), и LOLOCLO открыл свой корнер.

В ТРЦ «Атриум» открылся магазин молодежного бренда Feelz, который позиционирует себя как альтернативу ушедшим из России западным брендам Monki (H&M Group) или Bershka (Inditex). Бренд представлен уже в 4 торговых центрах Москвы и одном в Уфе. В августе также состоялось открытие флагманского магазина CHARUEL на 2-м этаже. В ТРЦ «Ривьера» был открыт мультибрендовый магазин ILCOTT; помимо этого, на 2-м этаже ТЦ распахнул свои двери Центр детского плавания «Мама, я плаваю». В ТРЦ «Саларис» открылся отдельный магазин Abricot, созданный международной командой из России, Франции и Италии в 2018 г. во Франции. В июле в ТРЦ «Щелковский» пришел магазин парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», который расположился на 1-м этаже. Позднее к новым арендатором добавились ресторан Osteria Mario и магазин LOLOCLO. В ТРЦ «Европейский» также был открыт новый флагманский магазин LOLOCLO и демократичный итальянский бренд мужской одежды Dan John. В ТРЦ «Метрополис» были открыты магазины мужской одежды Boggi Milano и магазин одежды plussize DIVNO. ТРЦ «Весна!» увеличил

пул фэшн-брендов компании Melon Fashion Group: открылся магазин одежды Sela (645 м<sup>2</sup>), а также в новом большом формате – магазин женской одежды Love Republic (500 м<sup>2</sup>) и Gloria Jeans. ТРЦ Columbus открылся российский ретейлер – мужской бренд одежды Kanzler на месте Massimo Dutti (Inditex). Помимо этого, ТРЦ «Океания» организовал ярмарку дизайнерских брендов The Cube в формате «островка» на 1-м этаже ТЦ. В одном месте представлены новинки одежды и аксессуаров из коллекций модных российских дизайнеров. В ТРЦ «Зеленопарк» на площади более 1 800 м<sup>2</sup> открылся семейный гипермаркет Kari. Помимо этого, на месте косметических магазинов Lush открылся новый российский аналог-бренд Oomph в ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ Columbus, ТРЦ «Павелецкая Плаза», ТРЦ «Саларис».

Дальнейшие планы развития озвучивали многие бренды, например китайский бренд одежды Li-Ning, который уже открыл свой первый магазин в России в ТРЦ «Галерея Краснодар» в I пол. 2022 г. Некоторые казахстанские бренды – Marwin by Meloman, Kipri, Coffee Boom, также присматриваются к российскому рынку, как и белорусские (Nelva, Milavitsa и Mark Formelle). ЕМКА работает над расширением сети магазинов и к 2024 году планируют утроить количество магазинов. Melon Fashion Group работает над расширением ассортимента и новыми линиями одежды и аксессуаров для увеличения площадей магазинов: ZARINA – 600–800 м<sup>2</sup>, Befree – до 2 500 м<sup>2</sup>, LOVE REPUBLIC – 500–700 м<sup>2</sup>, Sela – 700–900 м<sup>2</sup>. Arya Home ищет форматы 150–200 м<sup>2</sup> для открытия новых магазинов. Основатель сети премиальных салонов оптики «Слепая курица» в 2023 году планирует открыть люксовый универмаг в ТРЦ «Афимолл» и др., CookHouse заявила об активном развитии по всей России по системе франчайзинга.

### **Коммерческие условия**

По итогам 2022 года ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./м<sup>2</sup> /год, в районных – до 100 тыс. руб./м<sup>2</sup> /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Тренд на рост арендных ставок на рынке сейчас отсутствует из-за качества сделок, т. к. основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами, поэтому ставка аренды на такие

помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товарооборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6	
Супермаркет (450–900 м²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (< 1 500 м²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8	
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15	
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)	0–6 000	0–4 000	8–10	
Общественное питание:				
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15	
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14	
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12	

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
 \*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
 Источник: NF Group Research, 2023

## Прогноз

По реалистичному сценарию рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 года и прогноз нового ввода в Москве до конца 2023 года может достигнуть 176,6 тыс. м². Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров окажется на 43% выше показателя 2022 г. Однако в течение года будет существовать вероятность корректировки даты ввода новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2023 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 году, то самыми крупными среди них будут являться МФК «Митино Парк» (GLA 27,0 тыс. м²), ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. м²) и МФК West Mall (GLA 15,3 тыс. м²).

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м<sup>2</sup>) планируемых к вводу в 2023 году в Москве, может увеличиться за год с 10 до 16, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ составит 11 тыс. м<sup>2</sup>, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.

В 2023 г. продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Российский бизнес имеет немаловажное значение для западных игроков, но многие из них испытывают серьезное давление в этом вопросе в странах, где находятся их штаб-квартиры, в связи с чем аккуратно рассматривают разные варианты перезапуска своего бизнеса. По итогам 2022 г. наблюдается небольшое количество игроков, которые смогли это сделать, остальные же еще находятся на стадии обсуждения, многие процессы связаны с глобальным офисом, что замедляет процесс передачи бизнеса, такая же ситуация с заменой других игроков, например из стран СНГ или из списка «дружелюбных стран». Безусловно, после этого начнется следующий этап развития ретейла, от него будет зависеть основные индикаторы рынка – заполняемость ТЦ, выход новых брендов и форматов магазинов, пересмотр пустующих площадей, в т. ч. и сроки ввода новых ТЦ, коммерческие условия и др. Адаптация бизнеса происходит постепенно и обдуманно в соответствии с текущим инфоповодом, привлекаются альтернативные игроки на пустующие площадки, которые могли бы быть потенциально интересны потребителям, переговорный процесс с такими брендами тоже небыстрый: у всех есть свои требования и ожидания.

Несмотря на масштабные перемены рынка, кардинального изменения восприятия ТЦ со стороны покупателей и спада интереса со стороны арендаторов не наблюдается, текущая ситуация имеет временный характер, поэтому торговая функция объекта никогда не будет неизменна. Традиционно ТЦ остаются местом для совершения покупок и проведения досуга для посетителей. С учетом изменившихся запросов со стороны потребителей и геополитической ситуации девелоперы и собственники крупных объектов привлекают новые форматы магазинов (моно-бренды, альтернативные фэшн-марки на место ушедших), также активно рассматривают варианты универмагов в составе ТЦ и дополняют объекты новыми сервисами и услугами для охвата большей целевой аудитории.

Исходя из совокупности всех текущих факторов и обстоятельств, глобально можно рассматривать два сценария развития сегмента торговой недвижимости – базовый и консервативный.

– Согласно базовому сценарию, рынок торговой недвижимости продолжит свое развитие на уровне 2022 года, а следовательно, преждевременно говорить о быстром восстановлении сегмента. Первая половина 2023 года может характеризоваться небольшими колебаниями, коррекцией

годовых планов развития, однако со второй половины года начнет прослеживаться тренд на восстановление сегмента при условии частичного возвращения на рынок крупных международных компаний и выхода новых игроков – как локальных, так и новых ретейлеров из стран-партнеров. Бутики российских дизайнеров могут постепенно занять позицию мини-якорей, а крупные локальных бренды начнут увеличивать площади магазинов счет смены формата и диверсификации бизнеса, расширяя ассортимент. Также на рынок начнут заходить новые иностранные бренды, особенно турецкие, которые пребывали в переговорном процессе с 2022 года. В такой ситуации возможно снижение уровня вакантности, однако показатель не сократится резко до значений 2019–2022 гг., а будет снижаться плавно. Некоторое время значение пустующих площадей будет держаться на уровне 15–16%, в том числе, если на рынок выйдут новые торговые центры арендопригодной площадью более 20 тыс. кв. м, которые в среднесрочной перспективе станут заполняться новыми арендаторами.

– Согласно консервативному сценарию, продолжится уход международных брендов с рынка как под давлением глобальных офисов, так и в связи с ухудшением экономической ситуации и со снижением объемов потребления. Кроме того, такие события могут привести к оптимизации действующих магазинов международных ретейлеров и российских арендаторов: в итоге останутся только наиболее эффективные проекты. Новые игроки будут принимать решения сдержанно, заходить на рынок со своими инвестициями с осторожностью, опасаясь рисков, связанных с различиями в локальной бизнес-структуре и с внешними факторами. Если же они все-таки решатся выйти на российский рынок, то большинство новых проектов будут экспериментальными и по их результатам будет приниматься окончательное решение о дальнейшей экспансии или, наоборот, о сокращении точек продаж. При таком сценарии средний уровень вакантности столичных ТЦ может вырасти до 17–18%, если не будут проработаны альтернативные пути заполнения пустующих площадок.



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

### Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – апрель 2023 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 5. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Источник информации		+7 915 087-16-31	+7 906 780-02-32 +7 985 207-19-42	+7 964 720-70-98	+7 962 361-09-44
Адрес интернет страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282371055/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282371055/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266350254/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266350254/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274760611/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274760611/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/286119619/">https://www.cian.ru/sale/commercial/286119619/</a>
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	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 3/1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 30С2	Москва, САО, р-н Беговой, Беговая аллея, 3	Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 34
Этаж расположения	2,3,4	подвал	4	подвал 75 кв.м.; 1 этаж 300 кв.м.	подвал
Доступность	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	1 линия
Отдельный вход	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	130,0	390,0	375,0	50,0
Стоимость с НДС, руб.		16 000 000	53 000 000	72 000 000	9 999 999
Стоимость за 1 кв.м., руб.		123 076,92	135 897,44	192 000,00	199 999,98
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		123 076,92	135 897,44	192 000,00	199 999,98
Поправка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		123 076,92	135 897,44	192 000,00	199 999,98
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		123 076,92	135 897,44	192 000,00	199 999,98
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		123 076,92	135 897,44	192 000,00	199 999,98
Поправка на торг, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		108 307,69	119 589,75	168 960,00	175 999,98
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		108 307,69	119 589,75	168 960,00	175 999,98
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		108 307,69	119 589,75	168 960,00	175 999,98
Поправка на красную линию, %		11,1%	11,1%	11,1%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		120 329,84	132 864,21	187 714,56	175 999,98
Поправка на наличие отдельного входа, %		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 110,05	132 864,21	176 451,69	165 439,98
Поправка на этаж расположения, %		31,9%	0,0%	0,6%	31,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		149 192,16	132 864,21	177 510,40	218 215,33
Поправка на площадь объекта, %		-24,2%	-7,5%	-8,1%	-36,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 087,66	122 899,39	163 132,06	139 221,38
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 087,66	122 899,39	163 132,06	139 221,38
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 087,66	122 899,39	163 132,06	139 221,38
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 087,66	122 899,39	163 132,06	139 221,38
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		113 087,66	122 899,39	163 132,06	139 221,38
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>134 585,12</b>			
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>		<b>80 589 570</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 134 585,12 руб./кв.м.



## 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 – Апрель 2023 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 – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 461.

Таблица 6. Скидка на торг

Таблица 461. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составляет 12,0%.

### Местоположение и доступность

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

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

#### Выход на красную линию

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 82.

Таблица 7. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

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 8. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	1 линия
Размер корректировки, %		1/0,9= 11,1%	1/0,9= 11,1%	1/0,9= 11,1%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Тип и назначение

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 247.

Таблица 9. Тип и назначение объекта

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Объект оценки является встроенным офисно-торговым помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисно-торговыми помещениями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

#### Отдельный вход с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 311.

**Таблица 10. Наличие отдельного входа**

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 11. Расчет корректировки на отдельный вход**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Отдельный вход</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
<b>Размер корректировки, %</b>		-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 271.

**Таблица 12. Коэффициенты различия этажа расположения**

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 13. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта**

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 и выше	подвал	4	подвал 75 кв.м.; 1 этаж 300 кв.м.	подвал
<b>Общая площадь</b>	598,8	130,0	390,0	375,0	50,0
Подвал	0,0	130,0	0,0	75,0	50,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1 этаж	0,0	0,0	0,0	300,0	0,0
на 2 этаже и выше	598,8	0,0	390,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	0,950	0,720	0,950	0,944	0,720
Корректировка, %	-	31,9%	0,0%	0,6%	31,9%

Источник: расчеты оценщика

### Площадь объекта

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 233.

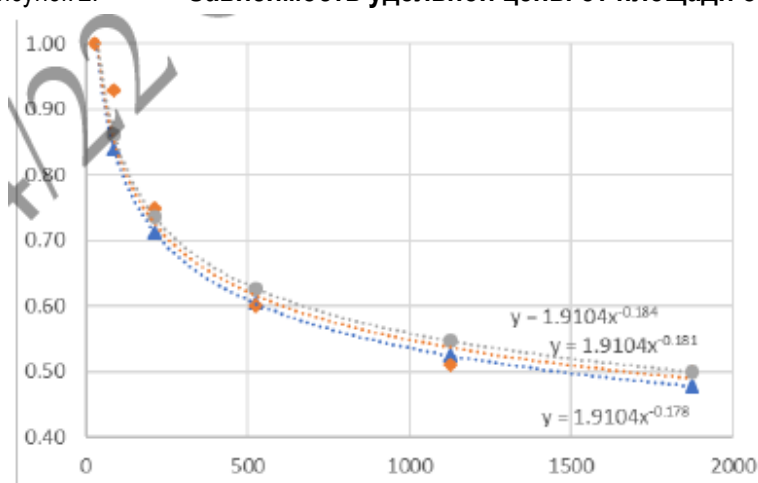
Таблица 14. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 233. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	от 0 до 50	1.00	1.07	1.34	1.68	1.95	2.00
	от 50 до 125	0.93	1.00	1.24	1.56	1.82	1.86
	от 125 до 300	0.75	0.80	1.00	1.25	1.46	1.50
	от 300 до 750	0.60	0.64	0.80	1.00	1.17	1.19
	от 750 до 1500	0.51	0.55	0.68	0.86	1.00	1.02
	от 1500	0.50	0.54	0.67	0.84	0.98	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади объекта



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула:  $y = 1,9104 * (\text{Площадь объекта})^{-0,181}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	598,8	130,0	390,0	375,0	50,0
Коэффициент на площадь	0,600	0,792	0,649	0,653	0,941
Корректировка на площадь, %		-24,2%	-7,5%	-8,1%	-36,2%

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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 409.

**Таблица 16. Корректировка на состояние отделки**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 17. Расчет корректировки на состояние отделки**

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

Источник: Расчеты оценщика

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**80 589 570**

**(Восемьдесят миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч пятьсот семьдесят рублей) руб.**

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Расчет потенциального валового дохода**

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

$C_a$  – годовая справедливая арендная ставка за 1 кв.м.;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения справедливой арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов с датой предложения – Апрель 2023 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Источник информации		+7 916 731-40-91 +7 966 054-92-90	+7 916 594-04-02	+7 966 052-74-15 +7 965 225-68-25	+7 962 360-70-62
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286307207/">https://www.cian.ru/rent/commercial/286307207/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283477571/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283477571/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278726968/">https://www.cian.ru/rent/commercial/278726968/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285495103/">https://www.cian.ru/rent/commercial/285495103/</a>
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К2	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 10	Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 32	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 7С1
Этаж	2 и выше	1	1	1	2
Расположение	1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Отдельный вход	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Арендные площади, кв.м.	598,8	145,0	470,0	73,0	109,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.		24 828,00	25 532,00	27 946,00	26 423,00
Поправка на имущественные права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 828,00	25 532,00	27 946,00	26 423,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 828,00	25 532,00	27 946,00	26 423,00
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 841,76	23 489,44	25 710,32	24 309,16
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 841,76	23 489,44	25 710,32	24 309,16
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 841,76	23 489,44	25 710,32	24 309,16
Поправка на красную линию, %		11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 377,20	23 489,44	25 710,32	24 309,16
Поправка на наличие отдельного входа, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 854,57	22 080,07	24 167,70	24 309,16
Поправка на этаж расположения, %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 900,39	21 196,87	23 200,99	24 309,16
Поправка на площадь объекта, %		-21,3%	-4,0%	-29,9%	-25,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 022,61	20 349,00	16 263,89	18 231,87
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 022,61	20 349,00	16 263,89	18 231,87
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 022,61	20 349,00	16 263,89	18 231,87
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 022,61	20 349,00	16 263,89	18 231,87
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>18 216,84</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

### 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 – Апрель 2023 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 – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 473.

Таблица 473. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.03	0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00	0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составит 8,0%.

#### Местоположение и доступность

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Необходимо

применить корректировку на расположение относительно «красной линии».

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 82.

**Таблица 19. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»**

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

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 20. Расчет корректировки на красную линию**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Красная линия</b>	1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
<b>Размер корректировки, %</b>		1 / 0,90 = 11,1%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Тип и назначение

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 247.

**Таблица 21. Тип и назначение объекта**

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,90	0,95

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Объект оценки является встроенным офисно-торговым помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисно-торговыми помещениями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не

ВВОДИТСЯ.

### Отдельный вход с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 311.

**Таблица 22. Наличие отдельного входа**

Таблица 311. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 23. Расчет корректировки на отдельный вход**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Отдельный вход</b>	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует
<b>Размер корректировки, %</b>		-6,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

### Этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 271.

**Таблица 24. Коэффициенты различия этажа расположения**

Таблица 272. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения	Аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
<b>1 этаж</b>	1,00	1,04	1,15	1,36
<b>2 этаж и выше</b>	0,96	1,00	1,11	1,31
<b>цоколь</b>	0,87	0,90	1,00	1,17
<b>подвал</b>	0,74	0,76	0,85	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 25. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта**

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	2 и выше	1	1	1	2
<b>Общая площадь</b>	598,8	145,0	470,0	73,0	109,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	145,0	470,0	73,0	0,0
на 2 этаже и выше	598,8	0,0	0,0	0,0	109,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,960	1,000	1,000	1,000	0,960
<b>Корректировка, %</b>	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%	0,0%

Источник: расчеты Оценщика

### Площадь объекта

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 234.

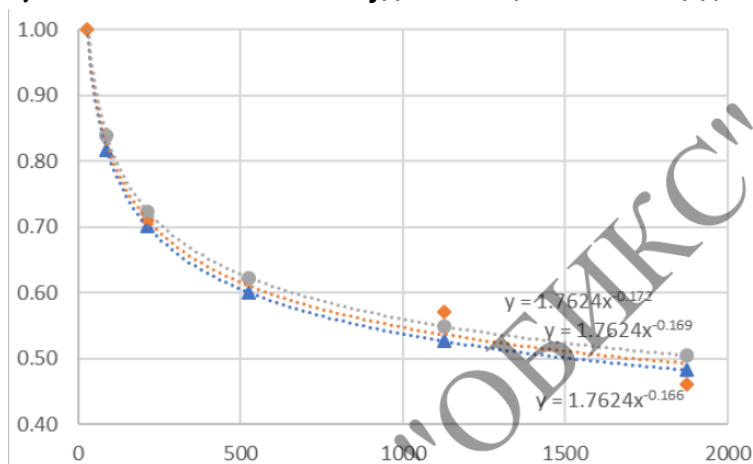
Таблица 26. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 234. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1.00	1.19	1.41	1.61	1.77	2.18
от 50 до 125	0.84	1.00	1.19	1.35	1.48	1.83
от 125 до 300	0.71	0.84	1.00	1.14	1.25	1.54
от 300 до 750	0.62	0.74	0.88	1.00	1.10	1.35
от 750 до 1500	0.57	0.67	0.80	0.91	1.00	1.23
от 1500	0.46	0.55	0.65	0.74	0.81	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Рисунок 3. Зависимость удельной цены от площади объекта



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула:  $y = 1,7624 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,169}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	598,8	145,0	470,0	73,0	109,0
Коэффициент на площадь	0,598	0,760	0,623	0,853	0,798
Корректировка на площадь, %		-21,3%	-4,0%	-29,9%	-25,0%

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.*

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 409.

**Таблица 28. Корректировка на состояние отделки**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

**Таблица 29. Расчет корректировки на состояние отделки**

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

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **18 216,84 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 598,8 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 18\,216,84 \times 598,8 = 10\,908\,243,79 \text{ руб.}$$

### 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 – 2021, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,5%.

Таблица 30. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

### Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 10\,908\,243,79 \times (1 - 12,5\%) = 9\,544\,713,32 \text{ руб.}$$

### 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 – 2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости».

Таблица 31. Операционные расходы

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Прочие торговые и сходные типы объектов	21,5%	19,6%	23,4%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	22,5%	27,4%

Значение процента операционных расходов для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 21,5% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 10 908 243,79 руб., операционные расходы составят:  $10\,908\,243,79 / 100 \times 21,5 = 2\,345\,272,41$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 32. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	18 216,84
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовый доход, руб.	10 908 243,79
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	9 544 713,32
Операционные расходы, руб.	2 345 272,41
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>7 199 440,91</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **7 199 440,91 руб.**

## 8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

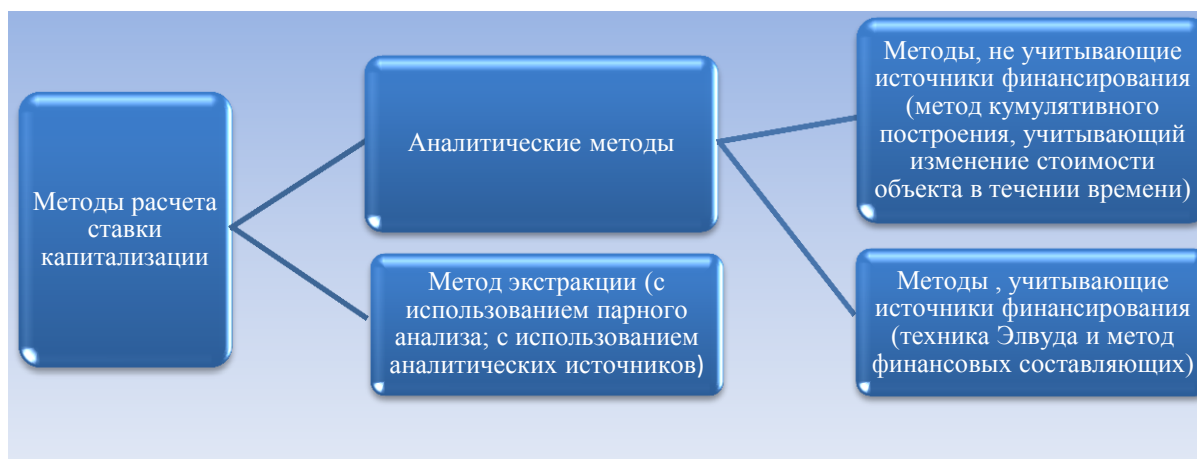
При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

- 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 4. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)



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

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности. Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Таблица 23.

Таблица 33. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **8,4%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 7\,199\,440,91 / 8,4\% = 85\,707\,630 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**85 707 630**

**(Восемьдесят пять миллионов семьсот семь тысяч шестьсот тридцать рублей) руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

**Таблица 10.1. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	80 589 570
3	Доходный подход	85 707 630

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

### **Затратный подход**

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

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

**Табл.10.2. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	80 589 570	0,5	40 294 785
Результат, полученный в рамках доходного подхода	85 707 630	0,5	42 853 815
Согласованное значение справедливой стоимости			<b>83 148 600</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 21 апреля 2023 г., округленно составляет:

**83 149 000,00**

**(Восемьдесят три миллиона сто сорок девять тысяч рублей), с учетом НДС**

**69 290 833,33**

**(Шестьдесят девять миллионов двести девяносто тысяч восемьсот тридцать три рубля 33 копейки), без учета НДС**

Оценщик



\_\_\_\_\_ / Круглов Н.Т./



## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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:** 30 АПР 2013

**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 №0527799000003 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:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 598,8 кв.м, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение V - комнаты 1, 1а, 1б, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Ленинградский, д.7, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 192214

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-238

**Регистратор** АРЖАНОВА Г.С. М.П.

  
Подпись

77-АО 688419

  
РФ

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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

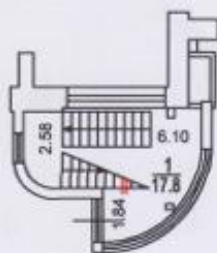
(подпись)

77

ООО "ОБИКС" - Москва, 2012 год, уровень 6, инв. № А3777, лицензия ФИС России

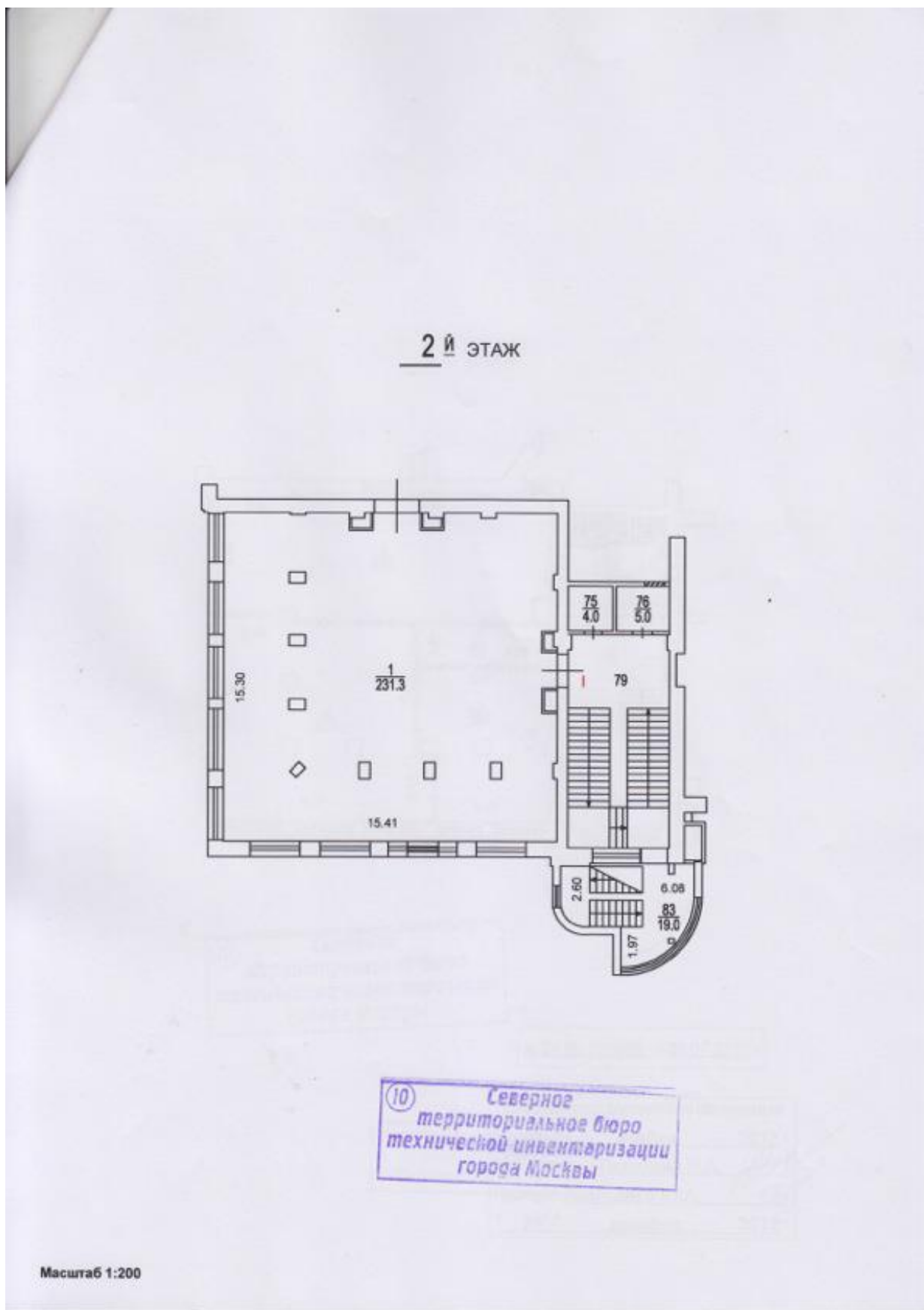
**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА**  
по адресу: Ленинградский просп.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
домовл. (вл.): \_\_\_\_\_ дом 7  
нужное подчеркнуть  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1  
нужное подчеркнуть  
на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) \_\_\_\_\_  
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ

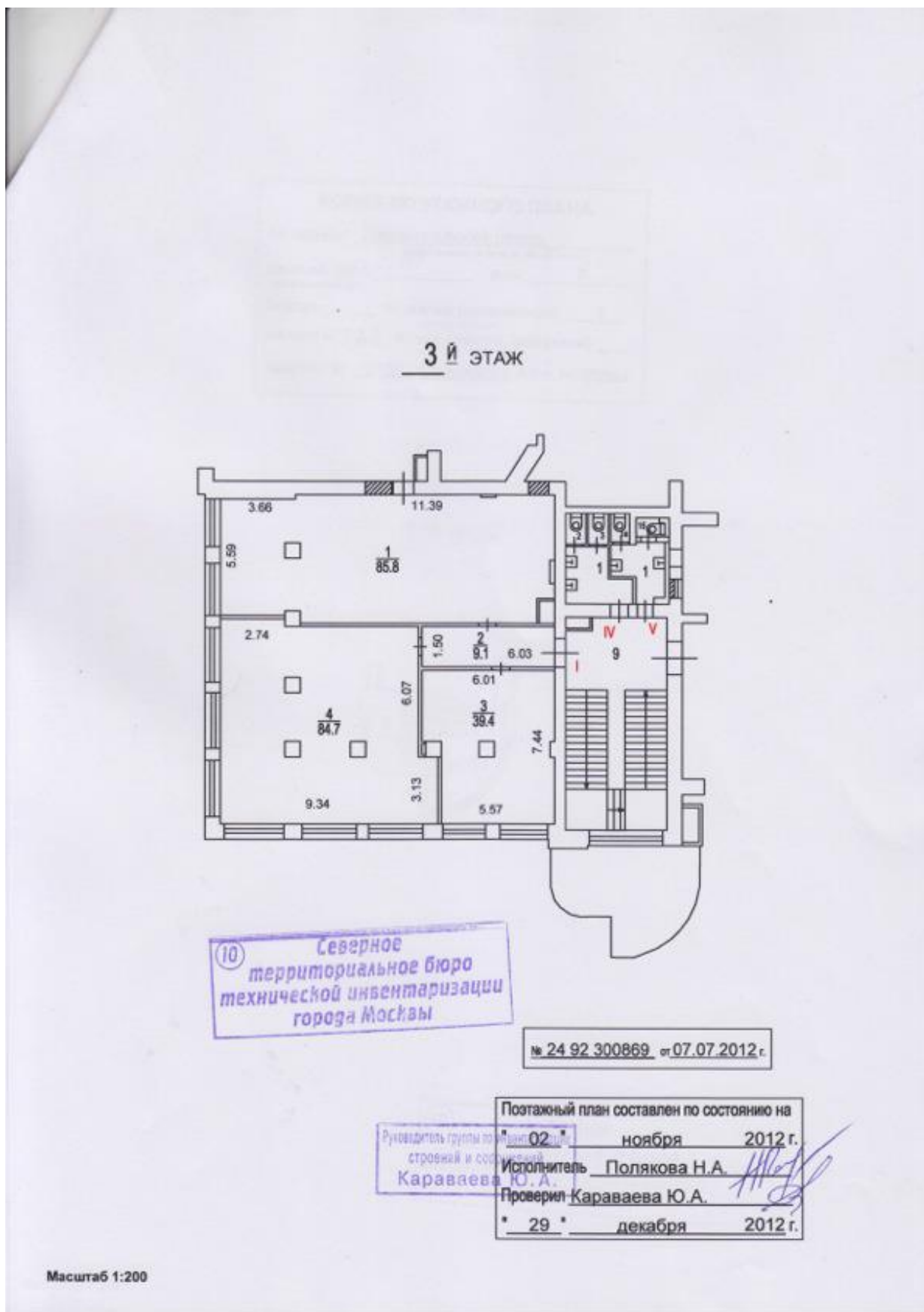


10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200







Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

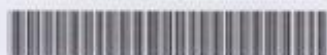
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	17,8		17,8			учрежд.	350
Итого по помещению			17,8		17,8				
---Нежилые помещения всего			17,8		17,8				
в т.ч. Учрежденческие			17,8		17,8				

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	зал актовый	231,3	231,3				учрежд.	350
	75	кабинет	4,0	4,0				учрежд.	
	76	коридор	5,0		5,0			учрежд.	
	79	лестница	46,3		46,3			учрежд.	
	83	лестница	19,0		19,0			учрежд.	
Итого			305,6	235,3	70,3				
---Нежилые помещения всего			305,6	235,3	70,3				
в т.ч. Учрежденческие			305,6	235,3	70,3				

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 92 12 0077291

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

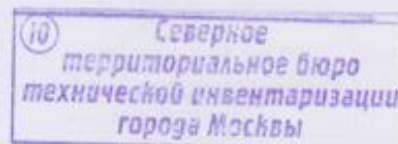
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	85,8	85,8				учрежд.	350
	2	коридор	9,1		9,1			учрежд.	
	3	кабинет	39,4	39,4				учрежд.	
	4	кабинет	84,7	84,7				учрежд.	
	9	лестница	40,2		40,2			учрежд.	
Итого по помещению			259,2	209,9	49,3				
---Нежилые помещения всего			259,2	209,9	49,3				
в т.ч. Учрежденческие			259,2	209,9	49,3				

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	умывальная	6,3		6,3			учрежд.	350
	2	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	3	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
Итого по помещению			8,9		8,9				
---Нежилые помещения всего			8,9		8,9				
в т.ч. Учрежденческие			8,9		8,9				



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 29.12.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3 (02117323:0032.0010.0013.0016.0017)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3  
1.3. Общая площадь помещения 598,8 кв.м.  
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Беговой
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. II ком. 1, этаж 2: пом. I  
ком. 1, 75, 76, 79, 83, этаж 3: пом. I ком. 1-4, 9, пом. IV ком. 1-3, пом. V ком. 1,  
1а, 1б.  
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_  
1.10. Примечание: дата обследования 02.11.2012  
\_\_\_\_\_  
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



Е.В. Кузнецова  
(инициалы, фамилия)  
Зак. начальник Северного БТИ  
Ломоносова Г.А.



02 92 12 0077289

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	умывальная	5,2		5,2	учрежд.			350
	1a	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	1б	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
Итого по помещению			7,3		7,3				
---Нежилые помещения всего			7,3		7,3				
в т.ч. Учрежденческие			7,3		7,3				
Итого			598,8	445,2	153,6				
---Нежилые помещения всего			598,8	445,2	153,6				
в т.ч. Учрежденческие			598,8	445,2	153,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
23.09.2003г. N 9003593.

Экспликация на 3 страницах

29.12.2012 г.

Исполнитель



Полякова Н.А.

24 92 300869

Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Караванова Ю.А.

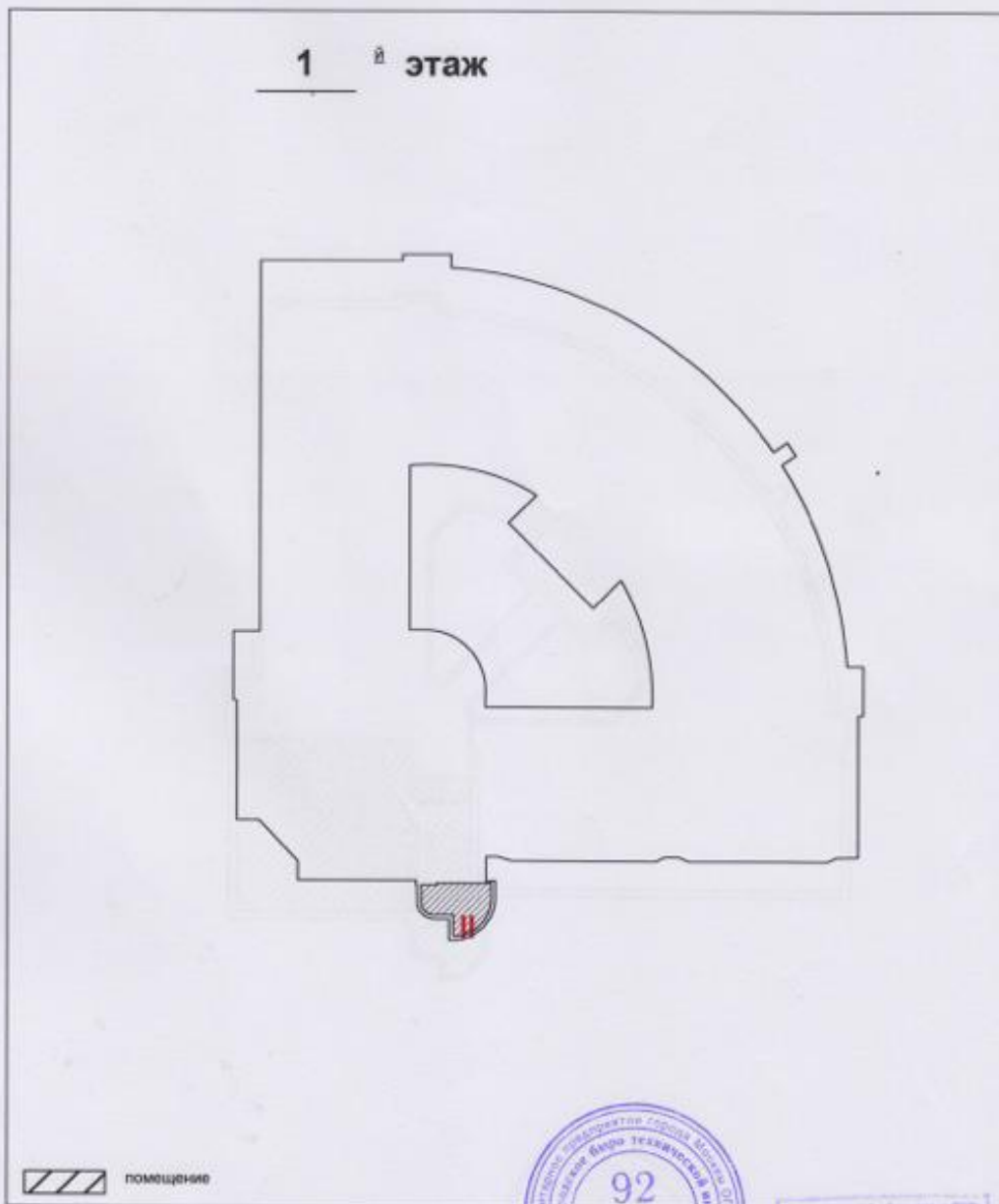
10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



(подпись)

308. Начальница Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

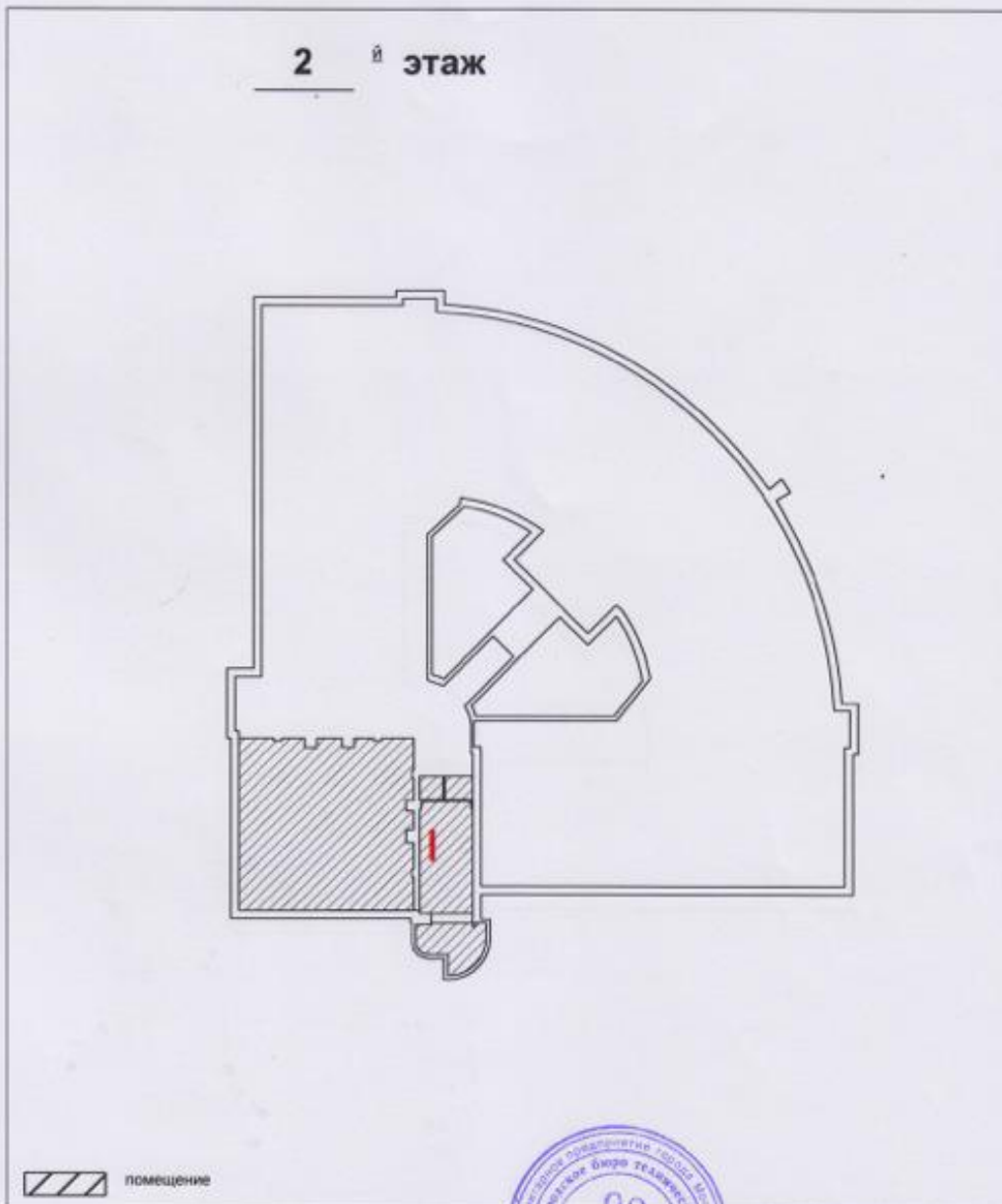
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



Начальник Северного ТВТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

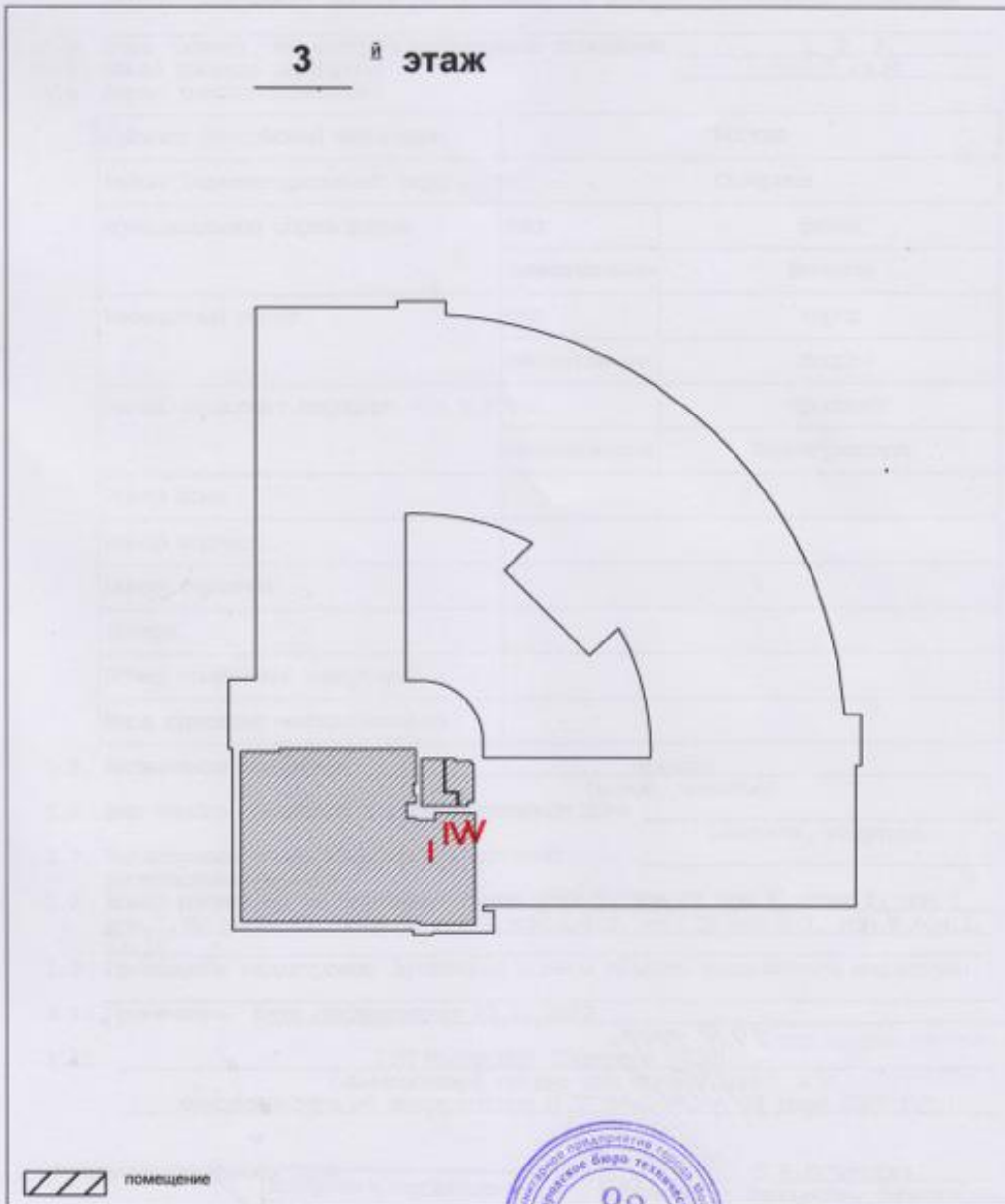
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТЭТИ

М. П.



Ломоносова Г.А.  
Кузнецова Е. В.  
(инициалы, фамилия)



## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/282371055/>

Свободное назначение, 130 м<sup>2</sup>  
Москва САО р-н Белогол. ул. Правды, 3/1. На карте  
Белорусская 11 мин. пешком А Савеловская 20 мин. пешком  
Длина: 17 мин. пешком

16 000 000 Р  
123 077 Р за м<sup>2</sup>  
+7 915 087-16-31

СМС и объявление в новостной рассылке не будут рассылаться в объявлении после завершения сделки

Помогите, скажите, что нужно это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать

Собственнее Собственнее  
РРР  
Еще 10 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Коммерческие помещения в ЖК. В собственности, дом сданы  
Свободное назначение от 38 до 120 м<sup>2</sup>. Выпущены 43 кв. м. в свой фонд, и Курьерская

Узнать больше

Оставьте заявку  
Свободное назначение в МСК от 12,1 млн Р.  
Паркинг в подарок!

Узнать больше

Новое объявление  
Старт продаж. Ритейл прямо у метро, прямо на ТТК

Узнать больше

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчет за 350 Р

<https://www.cian.ru/sale/commercial/266350254/>

Офис (В), 390 м<sup>2</sup>  
в бизнес-центре на Ленинградском проспекте, 30С2  
Москва САО р-н Белогол. Ленинградский просп., 30С2. На карте  
Длина: 2 мин. на транспорте А Белорусская 15 мин. пешком

53 000 000 Р  
135 898 Р за м<sup>2</sup>  
+7 906 780-02-32  
+7 985 207-19-42

СМС и объявление в новостной рассылке не будут рассылаться в объявлении после завершения сделки

Помогите, скажите, что нужно это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать

Агентство недвижимости СИГМА И-ВЕСТ  
Сделайте заявку

Доступен аналитический отчет по адресу за 5 500 Р

Туры в Турцию 2023. Вылет из Москвы  
Скидка до 10% на туры в Турцию

Узнать больше

Возврате заявки  
Бизнес-класс в МСК от 12,1 млн Р.  
Паркинг в подарок!

Узнать больше

КОМФОРТНЫЕ КВАРТИРЫ  
12 кв. м. от 2 251 000 Р  
1-комнатный от 3 382 000 Р

Своя квартира в Москве с выгодой  
Ваша. Сделка

Что входит в PDF-отчет

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

Купите отчет за 3 500 Р

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274760611/>

**Арендный бизнес, 375 м²**  
Москва, САО, р-н Беговой, Беговая аллея, 3. На карте  
Длина: 10 мин. пешком | Петровский Парк: 15 мин. пешком  
Белорусская: 15 мин. пешком

72 000 000 Р  
+7 964 720-70-98

375 м²  
Площадь

1  
Этаж

570 000 Р/мес.  
Прибыль

Торговая площадь  
Назначение

Видны: ГАБ, Беговой водосточный бизнес. Помещение свободного назначения с отдельным входом. Первый этаж жилого здания с подвалом. Общая площадь: 375 м² в том числе: 1 этаж: 300 м² (высота потолка 3,90 м.); Подвал: 75 м² (высота потолка 2,60 м.). Три отдельные входы с улицы и от двора. Состояние объекта рабочее. Центральные коммуникации. 1 МТЭС, интернет. Мощность - 40 кВт. Парковка организована на территории ТСЖ. Арендаторы: 1. Магазин конной атрибутики, МАРТ 220 000 (КУ стандартно) 2. Интернет магазин - занимает площадь первого этажа и подвала МАРТ 110 000 (КУ выключены) 3. 1 этаж 142 м², интернет магазин, МАРТ 240 000 руб. Общий МАРТ 570 000 руб. Службленность около 10 лет. Все площади имеют отличный вид. Хороший рекламный потенциал.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/286119619/>

**Свободное назначение, 50 м²**  
Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 34. На карте  
Длина: 10 мин. пешком | Беговая: 5 мин. на транспорте  
Белорусская: 15 мин. пешком

9 999 999 Р  
200 000 Р за м²  
Сторит за оптимизацию цены  
УСД

+7 915 116-60-97

50 м²  
Площадь

-1 из 13  
Этаж

Занято до янв 2024  
Помещение

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

Что входит в PDF-отчет:

- Свет населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки район
- Тони притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору чефта для бизнеса

Купить отчет за 350 Р 1003

## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/286307207/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис (B)) with a total area of 145 m². The location is in Moscow, SAO district, near the intersection of Belgorodskaya and Leningradskaya streets, 25K2. The listing includes a price of 300,000 RUB per month, contact information (+7 916 731-40-91 and +7 966 054-92-90), and a photo of the building. The listing also features a 'Плановое' (Planned) label and a 'Популярно' (Popular) badge. The listing is categorized as 'Свободно В' (Free Class B) and includes details such as '1 из 5' (1 of 5 floors) and 'Помещение' (Office). The listing is located in the 'Циан' (Cian) section of the website.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/283477571/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a free appointment space (Свободное назначение) with a total area of 470 m². The location is in Moscow, SAO district, near the intersection of Belgorodskaya and Leningradskaya streets, 10. The listing includes a price of 1,000,000 RUB per month, contact information (+7 916 594-04-02), and a photo of the building. The listing also features a 'Популярно' (Popular) label and a 'Популярно' badge. The listing is categorized as 'Свободно' (Free) and includes details such as '1 из 8' (1 of 8 floors) and 'Помещение' (Office). The listing is located in the 'Циан' (Cian) section of the website.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/278726968/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Свободное назначение, 73 м²" (Free designation, 73 m²). The location is "Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 32" (Moscow, SAO, Begovaya ul., 32). The listing includes a price of 170,000 RUB per month, contact numbers +7 966 052-74-15 and +7 965 225-68-25, and a "Получить отчет" (Get report) button. A section titled "Отчет о привлекательности объекта" (Object attractiveness report) is visible, along with a "Купите отчет за 300 руб" (Buy report for 300 rub) button. The listing also features a "Лизинг недвижимости" (Real estate leasing) badge and a "Получить отчет" (Get report) button.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/285495103/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Офис (В-), 109 м²" (Office (B-), 109 m²). The location is "Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 7С1" (Moscow, SAO, Begovaya ul., 7C1). The listing includes a price of 240,000 RUB per month, contact numbers +7 962 360-70-62, and a "Получить отчет" (Get report) button. A section titled "Аналитический отчет по зданию" (Building analytical report) is visible, along with a "Купите отчет за 1 500 руб" (Buy report for 1,500 rub) button. The listing also features a "Лизинг недвижимости" (Real estate leasing) badge and a "Получить отчет" (Get report) button.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

28.04.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

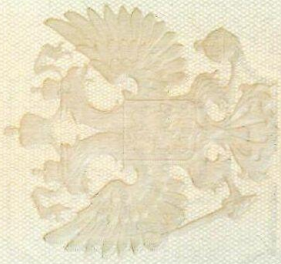
Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1980-10

## 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.



ПОЛИС № 022-073-008630/22

www.absolutins.ru

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008630/22 от 07.06.2022г. (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:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2022 г. по «17» июня 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.  
«07» июня 2022г.

Страхователь:  
Круглов Николай Терентьевич

(Круглов Н.Т.)

«07» июня 2022г.

# РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 1/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1/2023/СП134/765 от 24 марта 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») ИНН 7732504030
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2023 г. по «03» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР

  
(подпись) М.И. Комарницкая М.И.)  
«24» марта 2023г.

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

  
(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 90 (девяносто)


Ген. Директор

Слуцкий Д.Е.





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ" Слуцкий Даниил Евгеньевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	011E1B6E0096AFD9A94EE2A6616706F141 с 26.01.2023 09:30 по 26.04.2024 09:30 GMT+03:00	21.04.2023 13:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ" БИРМАН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	40601D009F8567C918FCE443634EB98B с 18.10.2022 17:34 по 18.01.2024 17:34 GMT+03:00	21.04.2023 14:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа