



ОБИКС

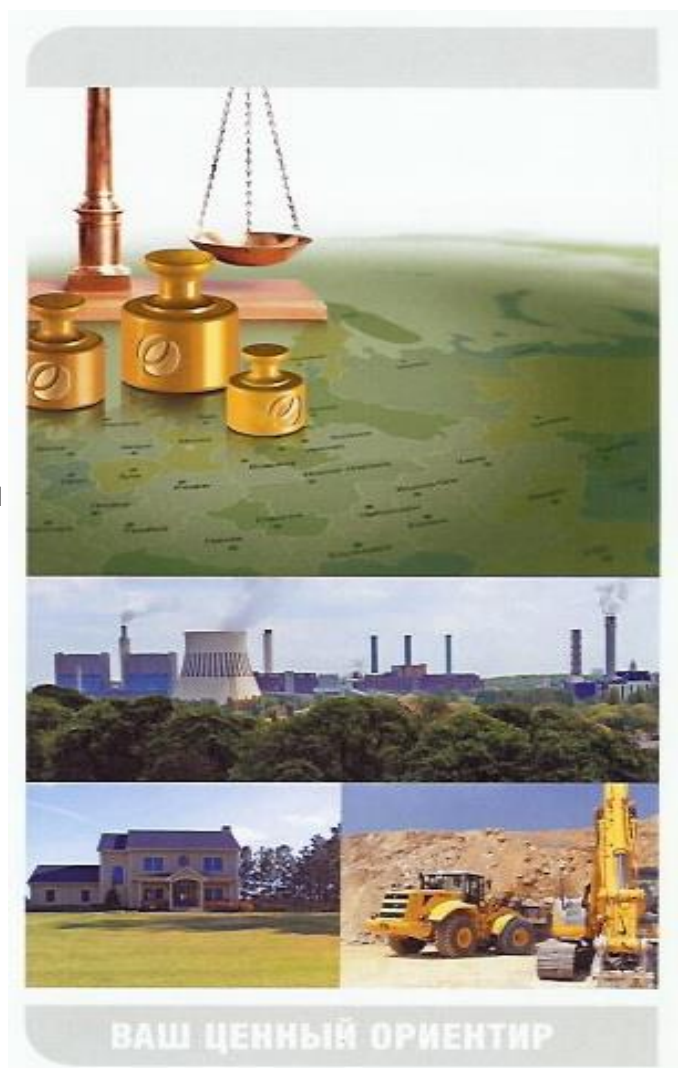
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ № 800-2720-15/2014-О/7

об оценке справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, по состоянию на 26 августа 2021 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Август 2021

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №1 от 10.08.2021 г. между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 26 августа 2021 г. составляет:

42 542 000,00

(Сорок два миллиона пятьсот сорок две тысячи рублей 00 копеек), с учетом НДС

35 451 666,67

(Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС

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

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

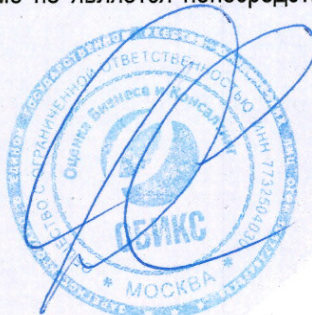
В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки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

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

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

Генеральный директор

26 августа 2021 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	20
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	22
3.2.	ИНВЕСТИЦИИ	23
3.3.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	23
3.4.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	25
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	29
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	42
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	53
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	56
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	59
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	66
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	74

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 43 789 341 руб. Доходный подход – 41 295 046 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 26 августа 2021 г. составляет:

42 542 000,00

(Сорок два миллиона пятьсот сорок две тысячи рублей 00 копеек), с учетом НДС

35 451 666,67

(Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 10.08.2021 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	26 августа 2021 г.
Срок проведения оценки	С 26 августа 2021 г. по 26 августа 2021 г.
Дата составления отчета	26 августа 2021 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.

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

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

– Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

– Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

– печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;

– данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;

– информационные ресурсы сети INTERNET:; www.appraiser.ru, , www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-AP 126863 от 23 мая 2014 г.;

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 10.08.2021 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 26 августа 2021 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 26 августа 2021 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого здания

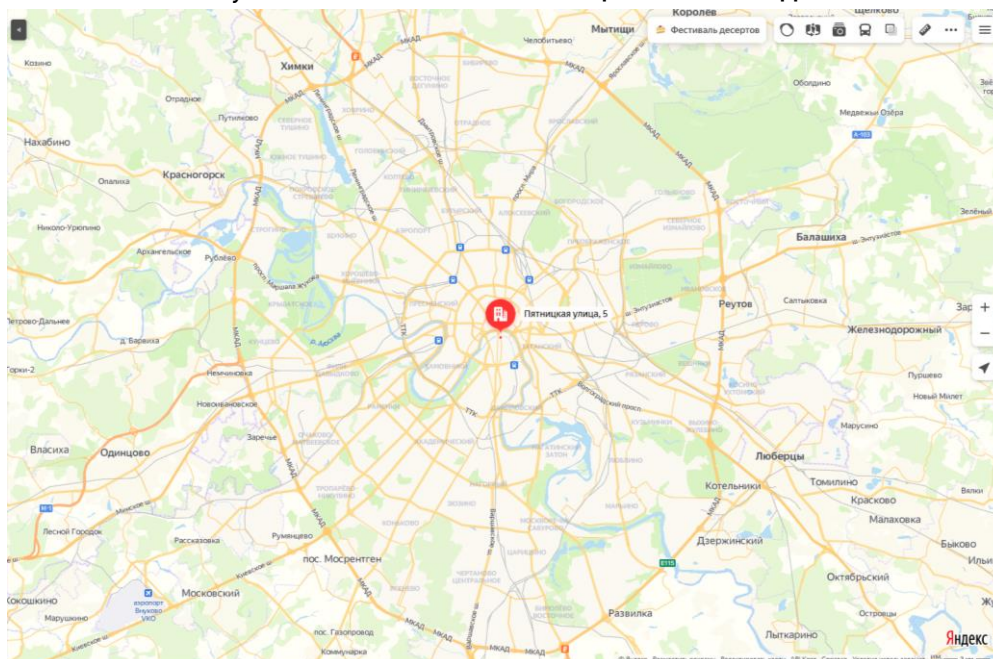
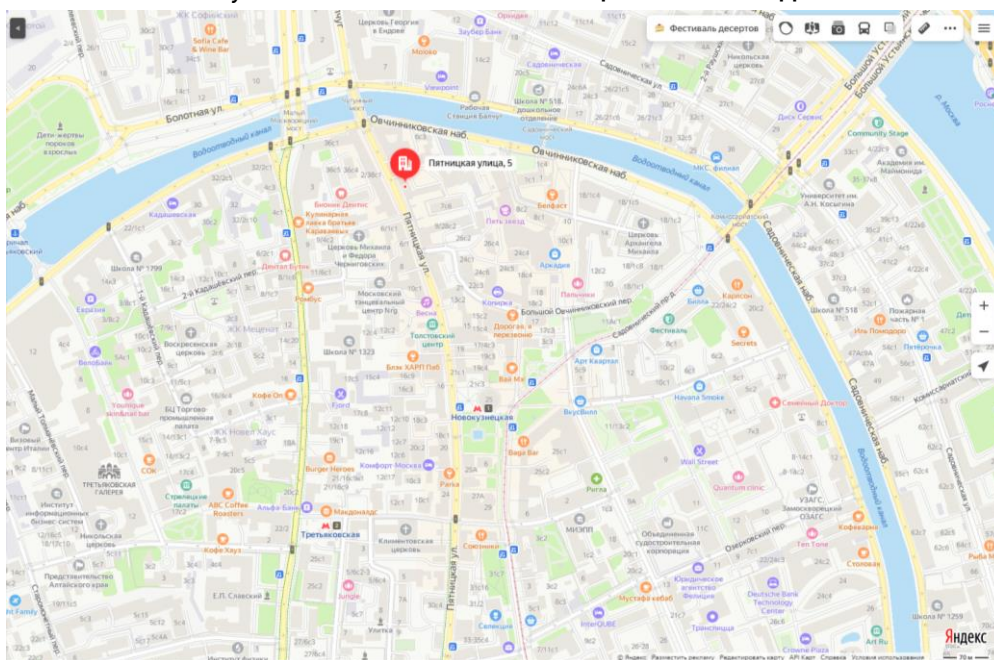


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого здания



Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

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

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

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

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

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

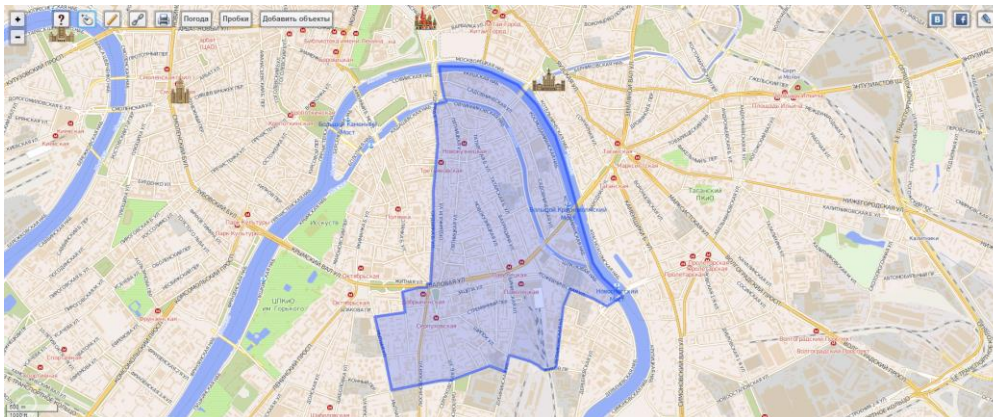
Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199,

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

№841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

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

Рисунок 3. район Замоскворечье



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице.

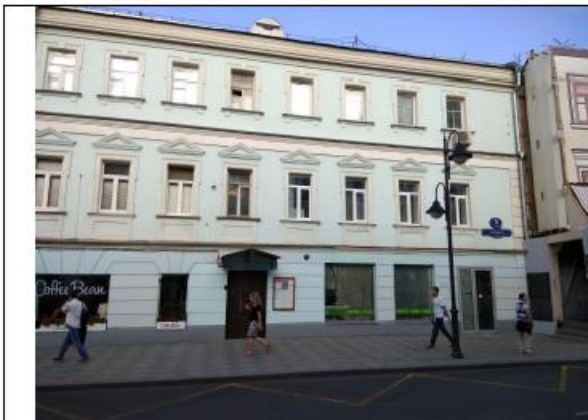
Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
Год постройки	1880
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	231,9
Характеристика доступности	хорошее
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал – 2,40; 1 этаж – 3,20
Вид, состояние внутренней отделки	Хорошее состояние
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Кадастровый (или условный) номер:	77:06:0003012:5668
Кадастровая стоимость:	4 447 619,38
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением 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 номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12
Документы-основания:	Сведения не предоставляются
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	<p>вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 09.02.2011; номер государственной регистрации: 77-77-12/039/2010-260; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.08.2010 по 30.06.2015; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент», ИНН: 7744002606; основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010 г.; Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000010 от 13.12.2010 г.; Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г.; Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.</p>
Иные участники общей долевой собственности	<p>Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12</p>

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





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

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ³

- «Третья волна» заражений пока не отражена в экономических прогнозах.
- Прогнозные показатели за три месяца незначительно снижены.
- Стремительно растут цены производителей.
- Продолжается цикл повышения банковских ставок.

Макроэкономика

МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,19	-2,57	2,04	2,52	1,55
RUB/USD	64,7	72,1	74,34	70,9	66,29
ИПЦ, %	4,4	3,39	5,68	4,23	3,72
Индекс цен производителей, %	2,04	-3,78	19,27	4,33	5,07
Кредитная ставка, %	7,32	5,05	4,79	5,0	5,0
Госдолг, % от ВВП	13,95	20,14	24,75	25,62	22,49
Потребительские расходы, %	2,79	-8,53	2,78	1,37	1,01
Оборот розничной торговли, %	1,95	-3,12	8,09	1,13	-0,4
Безработица, %	4,6	5,91	6,61	6,16	5,73
Мировая цена на нефть BRENT	64,18	43,21	64,75	62,97	63,36

Источник: Moody's forecast as of June 2021

Затухающий рост экономики после пандемии

-3%

Падение ВВП России
По итогам 2020 г.

2%

Прогнозируемый рост
экономики
в 2021 г.

Источник: Минэкономразвития,
Moody's Analytics



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

3.2. ИНВЕСТИЦИИ

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. В 2021 году мы наблюдаем слабый, хотя и сбалансированный по сегментам инвестиционный рынок. Мы ожидаем небольшой активизации во втором полугодии, но на чудеса рассчитывать не приходится.

1,72

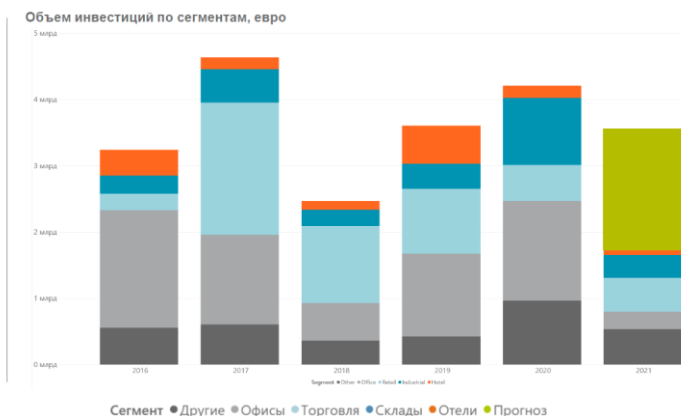
млрд евро
Сумма инвестиционных сделок в России
1 полугодие 2021г.

3,5

млрд евро
Прогноз объема инвестиционного рынка России в 2021 г.

Источник: Real Capital Analytics,
Cushman & Wakefield

13 | #MARKETBEAT Q2-2021



3.3. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- На рынке происходят структурные изменения. Уровень деловой активности остается высоким. Объем заключенных сделок превышает показатель аналогичного периода 2020 г. на 28%, ведется активное строительство, рост уровня вакансии сдерживается одновременным вводом крупного объема built-to-suit. С учетом результатов первого полугодия среднесрочный прогноз был пересмотрен в позитивную сторону.
- Новое строительство превысит 500 тыс. кв. м впервые за 5 лет за счет ввода крупных built-to-suit объектов, при этом ввод большинства спекулятивных объектов придется на второе полугодие.

Москва 1-2 кв. 2021 г.

Класс А, В+ и В-

18,78 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

446 тыс. кв. м

Новое строительство

1,88 млн кв. м (10%)

Количество свободных площадей

957 тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

9%

Ставка капитализации на «прайм» офисы

Рынок получил импульс благодаря высокой деловой активности крупных корпораций, а также за счет реализации проектов BTS (built-to-suit). По мере затухания импульса спрос станет более сдержанным, рост ставок аренды замедлится, а отложенным эффектом замедления рынка станет снижение темпов ввода новых объектов.

Прогноз 2021-2025:



Активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей будут драйверами роста ставок аренды в 2021-2022гг. Позднее показатель стабилизируется.



В ближайшие годы новое строительство будет интенсивным – 350-400 тыс. кв. м ежегодно.



Чистое поглощение останется положительным в ближайшие 2-3 года.



Уровень свободных площадей будет держаться на уровне 11%.

Вопреки опасениям, индикаторы офисного рынка остались в зелёной зоне.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Полученный рынком импульс отразится на уровне арендных ставок. Ключевыми драйверами роста показателя будут активность арендаторов и высокая инфляция цен производителей. Рост ставок замедлится по мере «затухания» импульса.

21 194

руб. за кв. м в год

Январь – июль 2021 г.

Рублевый эквивалент

Все сделки аренды на рынке

22 210

руб. за кв. м в год

Прогноз на 2021 г.

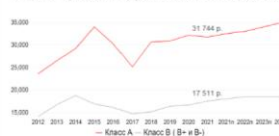
Рублевый эквивалент

Все сделки аренды на рынке

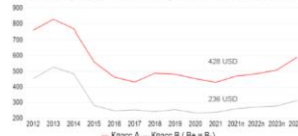
Все ставки аренды указаны без учета НДС и операционных платежей

Источник: Cushman & Wakefield

Ставки аренды в рублевом исчислении*



Ставки аренды в долларовом исчислении*



По итогам первых семи месяцев 2021 года средневзвешенная ставка аренды снизилась на 3,4% по сравнению со значением 2020 года. Подобная динамика определяется снижением показателя в классе А на 2,6%, т.к. в июне прошлого года была заключена крупная сделка предварительной аренды в премиальном здании. Без учета этой сделки ставки класса А остались на уровне прошлого года. В свою очередь, в классе В ставка аренды выросла на 3,6%.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Временное снижение уровня вакансии связано с одновременным вводом большого объема built-to-suit объектов. К концу года показатель вернется на уровень конца 2020 года.

10,1%

Доля свободных помещений

Июль 2021 г.

Класс А и В

11,1%

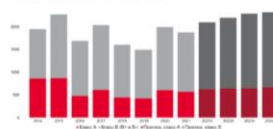
Доля свободных помещений

Прогноз на конец 2021 г.

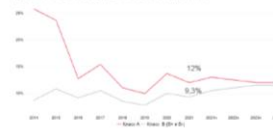
Класс А и В

Источник: Cushman & Wakefield

Свободные помещения*



Доля свободных помещений*



Доля свободных площадей на конец июля составила 10,1%. По сравнению с результатами 2020 года показатель снизился на 1,7 п.п. в классе А и на 0,7 п.п. в классе В. На динамику показателя оказали влияние следующие факторы:

- 1) Сохранение активности со стороны арендаторов.
- 2) Снятие жестких ограничений в начале года, которое привело к тому, что многие сотрудники вернулись в офис или перешли к гибриднему графику работы вместо 100% удаленной работы. Компании стали менее активно предлагать свои площади в субаренду.
- 3) Одновременный ввод крупного объема BTS проектов в сочетании со сдержанным спекулятивным строительством.

*Данные по 2021 году: 2021 – актуальные данные за 7 месяцев; 2021п – прогноз на конец года

3.4. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 году потребительский рынок отыграет свое падение. В 2022-2023 гг. ожидается умеренный рост оборота розничной торговли - среднегодовой темп роста составит 1,5%.
- Посещаемость в торговых центрах Москвы в мае-июне ниже показателей 2019 года в среднем на 10%. До конца года показатель посещаемости вряд ли вернется к докризисному 2019 году – отставание составит 10- 15%.
- Строительная активность сохраняется – как в Москве, так и в регионах России на рынок выходят новые торговые объекты.

5,7 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

66 тыс. кв. м

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

200 тыс. кв. м

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

9,5 %

Ставка капитализации Прайм торговые центры, Москва

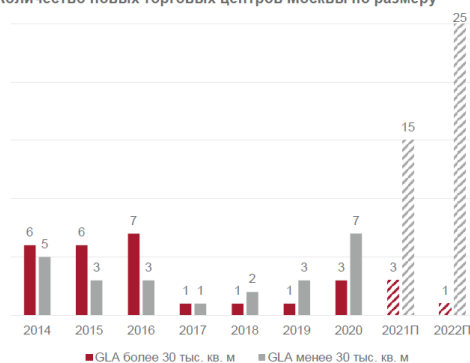
Меняющиеся предпочтения потребителей, пандемия, а также распространение онлайн сервисов стимулируют торговые центры и ритейлеров к трансформации. Одним из ключевых направлений развития сегмента станет укрепление лояльности покупателей к офлайн форматам торговли, в частности с помощью внедрения цифровых каналов коммуникаций.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ТРЕНДЫ



В ближайшие 2-3 года крупные торговые центры также будут открываться, однако это будут единичные проекты.

Количество новых торговых центров Москвы по размеру



Рынок торговой недвижимости Москвы уже насыщен объектами крупного и среднего размера, и в последние два года наблюдается смещение фокуса девелоперов на строительство районных торговых центров и торговых объектов в составе жилых комплексов. Пандемия усилила данную тенденцию – формат показывает свою устойчивость в нестабильные периоды, быстро формирует лояльную целевую аудиторию в пределах пешей доступности, а небольшие площади легче заполняются арендаторами.

Развитие торговой недвижимости в Москве опережает региональный рынок на 2-3 года. В ближайшие несколько лет в региональных городах мы увидим схожий тренд на уменьшение количества крупных проектов. Если в период 2017-2021 гг. в регионах в среднем открывалось 5 торговых центров площадью от 30 тыс. кв. м, то в 2022-2023 гг. будет вводиться 1-2 таких объекта.

РЫНОК ДОСТАВКИ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ

Доставка продуктов питания – один из самых быстро растущих сегментов онлайн торговли. В 2020 году оборот вырос в 3,5 раза, в 2021 г. ожидается рост в 2,6 раз.

Лидеры по объему онлайн-продаж, май 2021 г.



Источник: Data Insight - «Grocery в России, май 2021 г.

- Почти половина объема онлайн продаж продуктами питания приходится на четырех крупнейших игроков рынка – «Вкусвилл», «Самокат», «СберМаркет», «Яндекс.Лавка».
- Средний чек снижается – за год падение составило 37% - до 1440 руб. Это связано с активным ростом сервисов экспресс-доставки, которые являются лидерами по количеству заказов и имеют невысокий средний чек.
- По количеству заказов в мае лидируют «Самокат», который почти в два раза обгоняет второго по количеству заказов оператора – «Яндекс.Лавка».
- По охвату регионов России лидирует «Сбермаркет» – оператор представлен в 81 регионе. Для сравнения: «Самокат» – в 19 регионах, «Яндекс.Лавка» – в 4 регионах.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

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

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		август 2021 г.	август 2021 г.	август 2021 г.	август 2021 г.
Источник информации		CENTURY 21 Milestone +7 983 666-72-70	Penny Lane Realty Торговая недвижимость Агентство недвижимости +7 981 666-70-85	Халидя Идрисова +7 981 333-88-53	СИГМА ИНВЕСТ +7 981 666-14-22, +7 985 207-19-42
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/243750400/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157414/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247948856/	https://www.cian.ru/sale/commercial/262457743/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Татарская ул., 14	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 19	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 9/4С2
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 220,3 кв.м.	1 этаж	1 этаж	цоколь
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
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.	231,9	476,3	220,0	371,3	70,0

Стоимость, руб.		120 000 000	70 000 000	100 000 000	16 900 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		251 942,05	318 181,82	269 324,00	241 428,57
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	318 181,82	269 324,00	241 428,57
Поправка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	318 181,82	269 324,00	241 428,57
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	318 181,82	269 324,00	241 428,57
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	318 181,82	269 324,00	241 428,57
Поправка на торг, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	283 818,18	240 237,01	215 354,28
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	283 818,18	240 237,01	215 354,28
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	283 818,18	240 237,01	215 354,28
Поправка на этаж расположения, %		13,2%	-7,4%	-7,4%	25,1%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		254 396,97	262 815,63	222 459,47	269 408,20
Поправка на площадь объекта, %		8,6%	-0,6%	5,6%	-12,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		276 275,11	261 238,74	234 917,20	234 654,54
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		276 275,11	261 238,74	234 917,20	234 654,54
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		276 275,11	261 238,74	234 917,20	234 654,54
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		276 275,11	261 238,74	234 917,20	234 654,54
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		276 275,11	261 238,74	234 917,20	234 654,54
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		251 771,40			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 251 771,40 руб./кв.м.

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит $251\ 771,40 \times 231,9 \times 9 / 12 = 43\ 789\ 341$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

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

Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 231.

Таблица 4. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на цены предложения для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,8%.

Тип и назначение

Таблица 5. Коэффициенты на тип объекта

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

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 6. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Местоположение и доступность

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

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

Расположение относительно «красной линии»

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 82.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 8. Расчет корректировки на выход на «красную линию»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на площадь, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

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

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

Таблица 9. Коэффициенты различия этажа расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 156

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,49
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,24
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,10
	подвал	0,67	0,74	0,91	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 10. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 220,3 кв.м	1 этаж	1 этаж	цоколь
Общая площадь	231,9	476,3	220,0	371,3	70,0
Подвал	52,2	220,3	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	70,0
1 этаж	179,7	174,0	220,0	371,3	0,0
на 2 этаже и выше	0,0	82,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,926	0,818	1,000	1,000	0,740
Корректировка, %	-	13,2%	-7,4%	-7,4%	25,1%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

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

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

Таблица 11. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 139

Площадь, кв.м		г. Москва (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,12	1,22	1,32	1,41	1,49	1,58	1,63
	50-100	0,89	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,41	1,46
	100-250	0,82	0,92	1,00	1,08	1,16	1,22	1,30	1,34
	250-500	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,24
	500-1000	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,12	1,15
	1000-1500	0,67	0,75	0,82	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,63	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,61	0,69	0,75	0,81	0,87	0,91	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

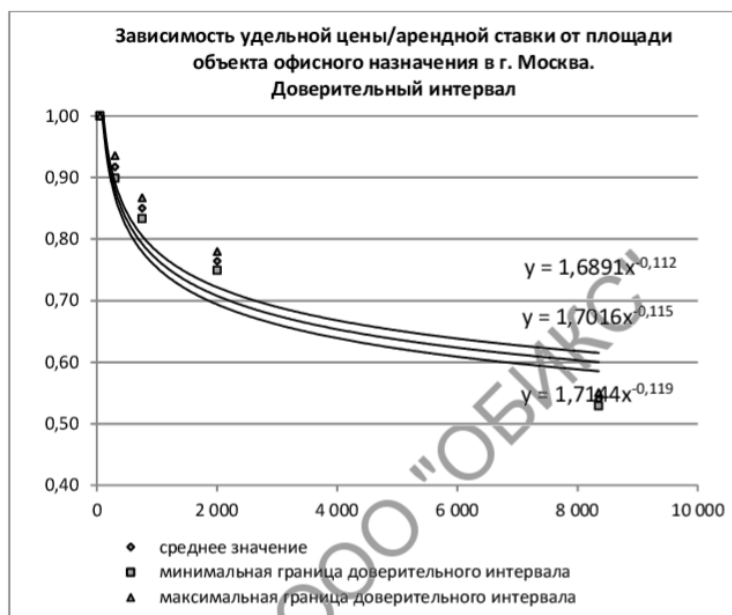


Рис. 86³¹

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Наиболее точно, данную зависимость выражает формула: $y = 1,7016^* (\text{Площадь объекта})^{-0,115}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 12. **Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	231,9	476,3	220,0	371,3	70,0
Коэффициент корректировки (KS)		0,910	0,837	0,915	0,862	1,044
Величина поправки	%		8,6%	-0,6%	5,6%	-12,9%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

**Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 160

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применялась.

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.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 26 августа 2021 г. составляет:

43 789 341

(Сорок три миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч триста сорок один) 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 справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		август 2021 г.	август 2021 г.	август 2021 г.	август 2021 г.
Источник информации		Апекс-Недвижимость +7 909 685-80-83	Вертикаль +7 915 399-36-89, +7 905 713-40-47	Red Square-Real Estate +7 985 319-26-68	Манго Инвест +7 985 542-49-49
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/255403680/	https://www.cian.ru/rent/commercial/261716851/	https://www.cian.ru/rent/commercial/262735763/	https://www.cian.ru/rent/commercial/256049768/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 4/12С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Климентовский пер., 6
Выход на «красную линию»	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Арендные площади, кв.м.	231,9	93,0	85,0	72,0	240,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		32 258,00	49 412,00	45 000,00	37 500,00
НДС		Включён	Не включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		32 258,00	49 412,00	45 000,00	37 500,00
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 258,00	49 412,00	45 000,00	37 500,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 258,00	49 412,00	45 000,00	37 500,00
Поправка на торг, %		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 193,49	44 717,86	40 725,00	33 937,50
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 193,49	44 717,86	40 725,00	33 937,50
Поправка на красную линию, %		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 193,49	44 717,86	40 725,00	33 937,50
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 193,49	44 717,86	40 725,00	33 937,50

Поправка на отдельный вход, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 193,49	44 717,86	40 725,00	33 937,50
Поправка на этаж расположения, %		25,1%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 521,06	41 408,74	37 711,35	31 426,13
Поправка на площадь объекта, %		-10,0%	-10,9%	-12,6%	0,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 868,95	36 895,19	32 959,72	31 551,83
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 868,95	36 895,19	32 959,72	31 551,83
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 868,95	36 895,19	32 959,72	31 551,83
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 868,95	36 895,19	32 959,72	31 551,83
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 868,95	36 895,19	32 959,72	31 551,83
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		33 568,92			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

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

Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного

обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 231.

Таблица 14. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,5%.

Скидка на тип и назначение объекта

Таблица 15. Коэффициенты на тип объекта

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

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 16. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 82.

Таблица 17. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

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

Таблица 18. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

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

Таблица 19. Коэффициенты различия этажа расположения

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 156

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,49
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,24
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,10
	подвал	0,67	0,74	0,91	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 20. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь	231,9	93,0	85,0	72,0	240,0
Подвал	52,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	93,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	179,7	0,0	85,0	72,0	240,0
на 2 этаже и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,926	0,740	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %	-	25,1%	-7,4%	-7,4%	-7,4%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

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

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

Таблица 21. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 139

Площадь, кв.м		г. Москва (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,12	1,22	1,32	1,41	1,49	1,58	1,63
	50-100	0,89	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,41	1,46
	100-250	0,82	0,92	1,00	1,08	1,16	1,22	1,30	1,34
	250-500	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,24
	500-1000	0,71	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,12	1,15
	1000-1500	0,67	0,75	0,82	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,63	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,61	0,69	0,75	0,81	0,87	0,91	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

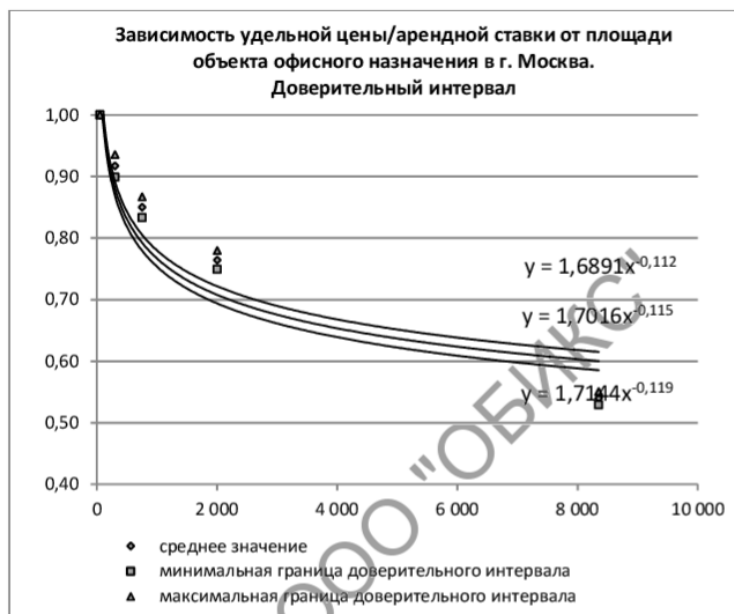


Рис. 86³¹

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Наиболее точно, данную зависимость выражает формула: $y = 1,7016 * (\text{Площадь объекта})^{-0,115}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	231,9	93,0	85,0	72,0	240,0
Коэффициент на площадь	0,910	1,010	1,021	1,041	0,906
Корректировка на площадь, %		-10,0%	-10,9%	-12,6%	0,4%

Источник: Расчеты оценщика

Отдельный вход с улицы

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 160

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применялась.

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.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений расположенных на 1 этаже составляет: **33 568,92 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 231,9 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 33\,568,92 \times 231,9 = 7\,784\,633,13 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «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 23. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам

России, и границы доверительных интервалов

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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:

$$\text{ДВД} = 7\,784\,633,13 \times (1 - 12,5\%) = 6\,811\,553,99 \text{ руб.}$$

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 – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 37 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 19,6%.

Таблица 24. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 7 784 633,13руб., операционные расходы составят: 7 784 633,13руб x 19,6 % = 1 525 788,09 руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 25. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	33 568,92
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду,	231,9
Потенциальный валовый доход, руб.	7 784 633,13
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовый доход, руб.	6 811 553,99
Операционные расходы, руб.	1 525 788,09
Чистый операционный доход, руб.	5 285 765,90

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 285 765,90 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 случаи отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2020 г.) Таблица 46.

Таблица 26. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

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

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **9,6%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{ед. об.} = 5\ 285\ 765,90 / 9,6\% = 55\ 060\ 061 \text{ руб.}$$

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит $55\ 060\ 061 \times 9 / 12 = 41\ 295\ 046$ руб.

Таким образом, справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26 августа 2021 г. составляет:

41 295 046

(Сорок один миллион двести девяносто пять тысяч сорок шесть) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 27. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	43 789 341
3	Доходный подход	41 295 046

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 28. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	43 789 341	0,5	21 894 671
Результат, полученный в рамках доходного подхода	41 295 046	0,5	20 647 523
Согласованное значение справедливой стоимости			42 542 194

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 26 августа 2021 г. составляет:

42 542 000,00

(Сорок два миллиона пятьсот сорок две тысячи рублей 00 копеек), с учетом НДС

35 451 666,67

(Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС

Оценщик



_____ / Круглов Н.Т./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

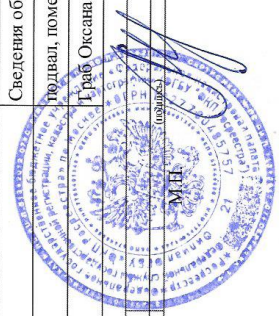
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

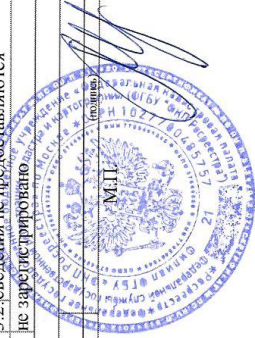
Помещение	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____
22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:06:0003012:5668
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15061, 362/21
Адрес:	115035 Москва, ул Пятницкая, д 5, строен 1
Площадь, м ² :	231,9
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4447619,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002018:1034
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 12.
Получатель выписки:	Граб Оксана Викторовна
ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б.
	(подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Помещение	
Лист № <u>22.08.2017</u> Раздела <u>№ 77/100/414/2017-7928</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Всего разделов: <u>77:06:0003012:5668</u>	
Кадастровый номер: <u>77:06:0003012:5668</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нерсисян Гаик Варвадзати
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Нерсисян Тигран Варвадзатович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.2. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
ИНЖЕНЕР <u>Пучнина Л. Б.</u>	
<small>(полное наименование должности)</small>	
<small>(подпись, фамилия)</small>	



Помещение		(име объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
22.08.2017	№ 77/100/414/2017-7928		
Кадастровый номер:		77:06:0003012:5668	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ригейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12		
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: г. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1, усл.№ 15061, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 219,9 кв. м		
дата государственной регистрации:	09.02.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-12/039/2010-260		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2010 по 30.06.2015		
4. 4.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", ИНН: 7744002606		
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ригейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правах от 23.11.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000010 от 13.12.2010; Выписка из реестра инвестиционных паев №12-08/32840 от 22.12.2010; Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сербиненко Владимир Владимирович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/247/2016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12		
3. Документы-основания:	3.4. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР		(подпись, должность)	
		Пучнина Л. Б.	
		(подпись)	

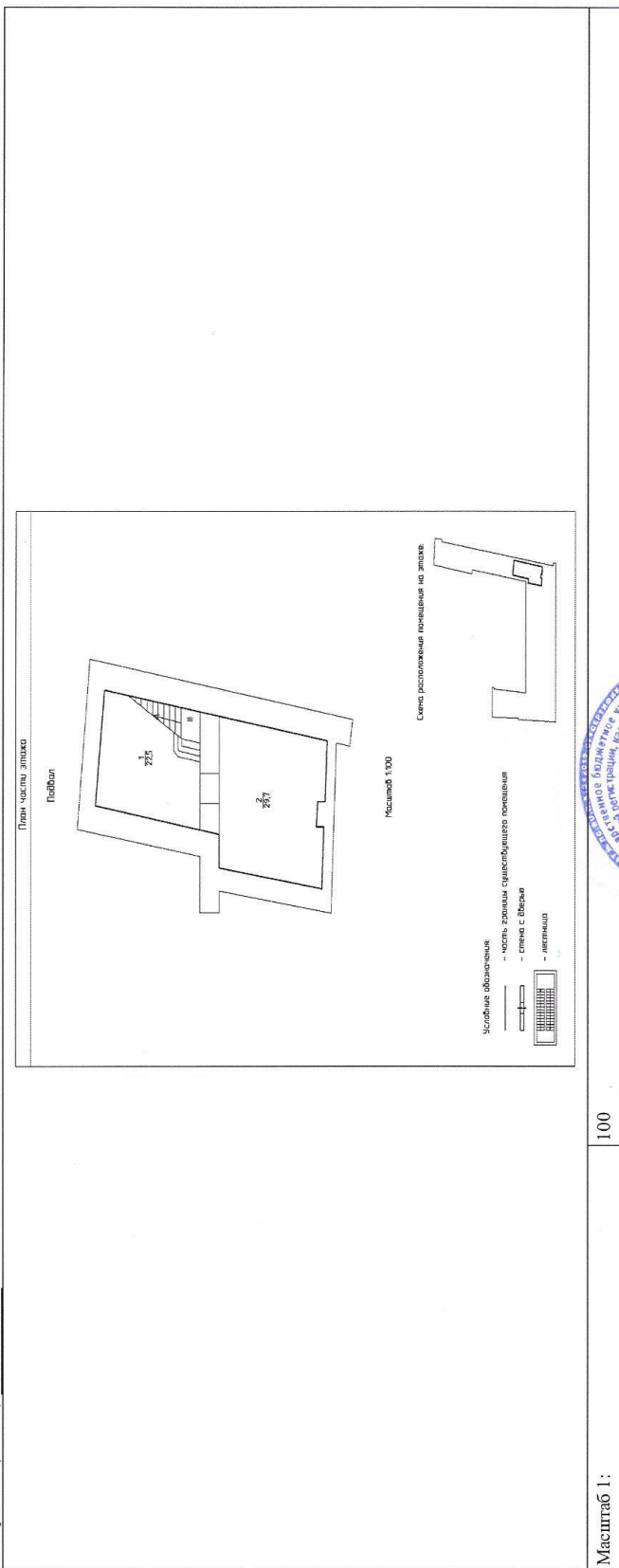


Раздел 5

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

Помещение	
Лист № _____	Раздела _____
22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928	
Кадастровый номер: _____	
77:06:0003012:5668	
Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучина Л. Б.

(подпись, фамилия)

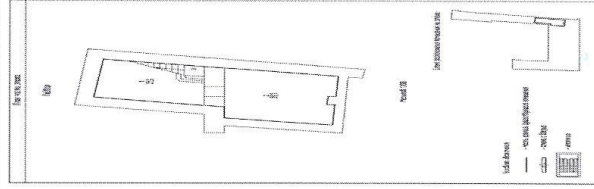


Раздел 5

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

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

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



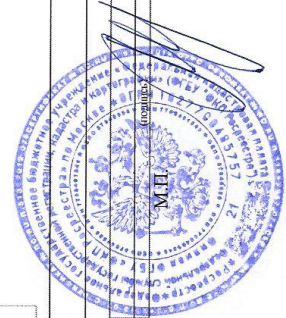
Масштаб 1: 388

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)

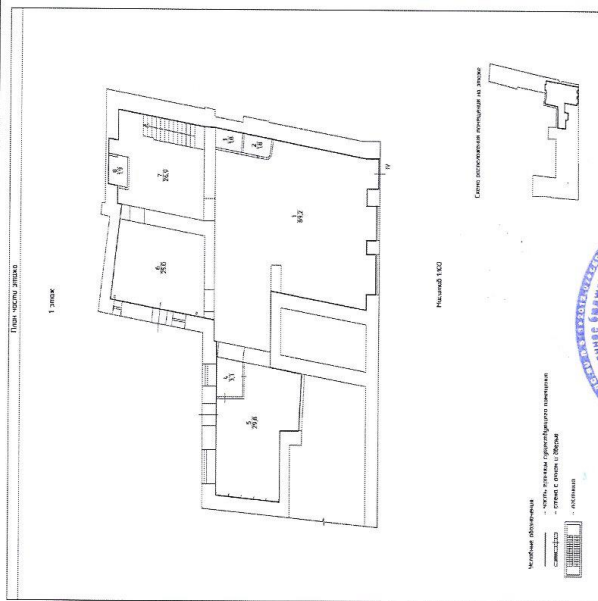


Раздел 5

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

Помещение	
Лист № <u>22.08.2017</u> Раздела № <u>77/100/414/2017-7928</u>	Всего листов раздела: <u> </u>
Кадастровый номер: <u>77:06:0003012:5668</u>	Всего листов выписки: <u> </u>

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.

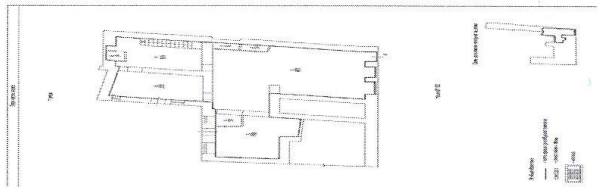
(подпись, фамилия)

Раздел 5

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

Помещение		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____
22.08.2017	№ 77/100/414/2017-7928	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:06:0003012:5668	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



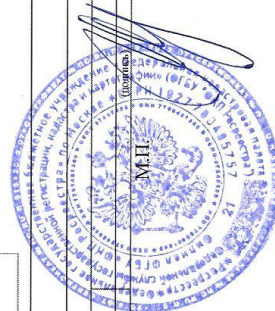
Масштаб 1: 443

ИНЖЕНЕР

(подпись инженера/должность)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243750400/>

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

- Title:** Свободное назначение, 476,3 м²
- Address:** Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полтавка, 3/9
- Area:** 476,3 м²
- Floor:** 1 из 7
- Usage:** Свободно
- Price:** 120 000 000 Р
- Price per sqm:** 251 943 Р за м²
- Tax:** НДС включен: 20 000 000 Р

The listing includes a large photo of the building, a map showing the location, and a detailed description of the property. The description mentions that the property is located in a central area of the city, near the metro station Poltavskaia, and is suitable for various commercial purposes. It also mentions that the property is in a well-maintained building with a modern facade and large windows.

Below the main listing, there are several smaller advertisements for other properties, including:

- REKLAMA:** Офис от 100 000 Р/м² новый бизнес-центр Ретина. Продажа офиса от 22 м² в готовом состоянии. Пробный период, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г. +7 (495) 125-21-90
- REKLAMA:** БЦ Plaza Botanica. Продажа офиса, 1 минута от метро, класс B+, инвестиции от 1,2 млн руб. +7 (495) 132-65-57
- REKLAMA:** Бизнес-центр «Икона-Парк» (4к класс). Просторная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 180-04-61

https://www.cian.ru/sale/commercial/240157414/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Земоскопечье > метро Павелецкая > Татарская улица

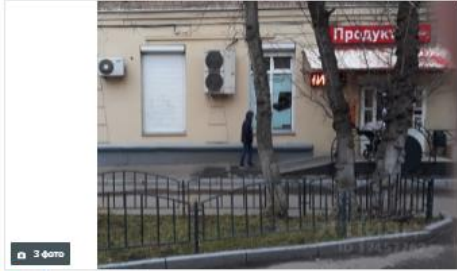
сад/огн, 12.25 297 просмотров, 2 закладки

Торговая площадь, 220 м²

Москва, ЦАО, р-н Земоскопечье, Татарская ул., 14 На карте

Павелецкая

В избранное



3 фото

220 м² Площадь

1 из 8 Этаж

Свободно Помещение

Номер лота на нашем сайте: 31074. Предлагаю в продажу нежилое помещение на 1 этаже Сталинского 8 этанного дома, в проходном месте, в 2 минутах пешком от ст. метро Павелецкая, внутри Садового кольца около кинотеатра Пять Звезд. Назначение свободное. Большие витрины. Арендаторы были кафейня, клининговая, продукты. Имеется антресоль. Два отдельных входа, позволяют делить объект на 2 помещения. Общая площадь 220 кв.м. Стены с защитными жалюзи, все коммуникации, электричество 2 ввода 20 и 45 квт. Первый нежилой этаж 8-этажного жилого дома. Потолок 4,5 метра. В собственности Юридического лица на УСН. На данный момент есть арендатор кофейни, занимает 80 кв.м. МАН 175000 руб, остальная площадь вакантна.

Возможное назначение

Еще: кондитерская

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 333-63-10

СМС с объявлением и контактами доставлены на Ваш телефон. В объявлении указан контактный номер

Условия сделки			
Цена	70 000 000 Р	Налог	НДС включен: 11 666 666 Р
Ставка	318 182 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков: 4,5 м

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Требуется косметический ремонт

Москва, ЦАО, р-н Земоскопечье, Татарская ул., 14

Павелецкая

70 000 000 Р

318 182 Р за м²

ИРГО: Penny Lane Realty Торговая недвижимость

Документы и платежи проверены

Актуальность недвижимости: На рынке с 1993 года

Еще 567 объектов

Показать телефон

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Свободный»

Адрес: улица от 70 м², площадь на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Занятые бизнес-классом арендаторами.

+7 (495) 135-24-95

Предложение до 31.08.2021. Подробности на www.alphatrade.ru

РЕКЛАМА

СКИДКА 50% НА ПОКРОВ

Бизнес-центр «Синие Палаты»

Скидка 50% на аренду в течение 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 12 месяцев. Выгодные условия аренды.

+7 (495) 135-24-95

Акция до 31.08.2021. Подробнее на www.alphatrade.ru

РЕКЛАМА

Офисы от 100 000 Р/м²

Новый Бизнес-центр Ротонда. Просторная офисная от 20 м² в самом центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.

+7 (495) 135-24-95

Застройка АО «Стальнойдом» ОТТИМ. Подробности на сайте застройщика

<https://www.cian.ru/sale/commercial/247948856/>


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ГИБС** Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Поланка > улица Большая Якиманка
сектор, 02.38 1 033 просмотра, 3 за сегодня Премия

Свободное назначение, 371,3 м²

Москва ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 19 на карте
М Поланка 3 мин. пешком Третьяковская 10 мин. пешком Октябрьская 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



15 фото

371,3 м² 1 из 14 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение свободного назначения 371 кв.м, на первой линии по адресу Большая Якиманка, 19. Помещение расположено на первом этаже. Два отдельных входа: центральный с улицы и выход во двор. Большие витринные окна, высокие потолки (3,5м), офисная планировка (ранее был банк). Можно сделать 2 больших торговых зала. Выделенная мощность - 50 кВтч.

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Огромный рекламный потенциал. Перед входом в помещение остановка общественного транспорта, подземный переход. Напротив - ТЦ Поланка, бизнес-отель, Парк Музеон. Здание окружено массовым жилым домом.

3 минуты пешком от метро Поланка и 9 минут от метро Октябрьская.

Звоните!

Возможное назначение
Офис
Еще: стоматология, банк, ресторан, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 333-88-53

Условия сделки

Цена	100 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	269 324 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Вход: Отдельный с улицы

100 000 000 Р 269 324 Р за м²

Халида Идинова
Нет отзывов
Опыт работы с 1995 года
Всё 3 объекта
Показать телефон

РЕКЛАМА
Офисы от 100 000 Р/м²
новый бизнес-центр Ротонда. Продажа офиса от 30 м² в торговом центре. Удобный паркинг, развитая инфраструктура. Сдача в 2021 г.
+7 (495) 125-25-90
Застройщик АО «Сталконтракт-СПб», подробности на сайте rotonda.ru

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Смена-2»
Продажа помещений от 20 м². Торговый арочный бизнес. Парковка на 2 000 м². М. Алтуховская. Офисы от 2,8 млн руб.
+7 (495) 106-42-73
Акция до 31.08.2021, подробности на сайте otmet2.org/ru/

РЕКЛАМА
Бизнес-центр «Свободный»
Корпус офиса от 70 м². Парковка на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните! Бизнес-новинка арендаторам!
+7 (495) 125-25-90
Предложено до 31.08.2021, подробности на сайте otmet2.org/ru/

https://www.cian.ru/sale/commercial/262457743/

циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИИС
Результаты объявлений Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > улица Большая Орданка


18 лет, 10:07 54 просмотра, 6 за сегодня

Торговая площадь, 70 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Орданка, 9/4С2 [На карте](#)

Новокузнецкая - 4 мин. пешком
Третьяковская - 5 мин. пешком
Поланка - 14 мин. пешком

[В избранное](#)
[Показать фото](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



21 фото

70 м²
Площадь

-1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссии и переплат !!! Продается помещение свободного назначения 70 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С КУПАЕМОСТЬЮ 10 ЛЕТ В ЦАО !!! Арендатор: салон-клиника по коррекции фигуры. Месячный арендный поток составляет 150 000 рублей, УСН.

Помещение расположено в самом центре Москвы, станция метро Третьяковская всего в 3 мин. пешком, 5 мин. до Красной площади. Дом культурного наследия. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Развитая инфраструктура, сложившееся торговое окружение, вокруг бутики, кафе, рестораны, магазины. Цоколь жилого дома с окнами, высокие потолки. Два отдельных входа, один с первой линии Большой Орданки, другой с Черниговского переулка. В помещении сделан хороший, дорогой ремонт в стиле лофт. В собственности юридического лица, омена сделки обсуждается. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	16 900 000 Р	Налог	УСН
Стежка	241 429 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа


[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения: street-retail
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Орданка, 9/4С2

Новокузнецкая 4 мин. пешком
Третьяковская 5 мин. пешком
Поланка 14 мин. пешком

[Показать рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)



16 900 000 Р

241 429 Р за м²

ИПО: СИГМА ИНВЕСТ
 ✓ Документы агентством проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 ВЦБ 309 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Остатки Бизнес-Парк

Остатки Бизнес-Парк
 ВЦ класса Б+, 2 мин. ТТН, выгоревшая
 инвестиция, организатор
 +7 (495) 132-20-97

Остатки Бизнес-Парк, Застройка РИОНЕР. Прочная конструкция на новых фундаментах

СКИДКА 60%

Бизнес-центр «Синтеза Плаза»
 Скидка 60% на покупку с рассрочкой
 при условии заключения договора от 11 ноября. Выгоревшая инвестиция
 +7 (495) 132-20-97

Акция до 31.08.2021. Подробности на сайте alphainvest.ru

БЦ Plaza Belarus

Продажа бизнес, 1 минута от метро,
 класс Б+, инвестиция от 7,1 млн руб.
 +7 (495) 132-20-97

Застройка ГК «Пилотер». Прочная конструкция на сайте volostar.ru и на сайте alphainvest.ru

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255403680/>

циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК
Ремесло, объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Районы > метро Поланка > улица Большая Поланка


вчера, 21:20 28 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 93 м²

Москва ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Поланка 3/9 На карте

М Поланка

В избранное



7 фото

93 м² -1 из 6 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Лот 251939 Предложение от Собственника! ТОРГ. Сдается в аренду помещение свободного назначения, цокольный этаж, в жилом доме с отдельным входом со двора. Планировка: 2 зала. Хороший ремонт. Приточная вентиляция, все коммуникации для комфортной работы подведены. В пешей доступности Метро Поланка, Третьяковская, Новокузнецкая.

В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Дмитрий Викторович, доб. 209, ЛОТ 251939

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: Бытовые услуги, шоурум

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бид24. Звоните в объявлении пован-красный номер

Условия сделки			
Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	32 238 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Слабые точки

250 000 Р/мес.

32 238 Р за м² в год

Скрыть за комментарием (скрыто)

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН. Без комиссии

PRO

Алекс-Недвижимость

Документы агентством проверены

Агентство недвижимости на рынке с 1998 года

Еще 3093 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Сделка Business Park

БЦ, класс В+, 8 этаж, ТТХ, выгодная инвестиция, инфраструктура

+7 (499) 112-20-89

Остатки Бизнес-парка. Застройщик PIONEER. Прямая декларация на выданный

РЕКЛАМА

ИСКРА ПАРК

Офисы в центре Москвы

Застройщик ООО «Искра-Парк»

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Искра-Парк»

8й класс. Просторная панорамная доступность. Аренда от собственника

+7 (499) 123-24-61

Застройщик АО «Стальконтекст-ОПТИМ». Подробности на сайте rotolpa.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/261716851/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Полково > улица Большая Полковая


сегодня, 12:33 41 просмотр, 0 за неделю

Свободное назначение, 85 м²

Москва, ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Полковая, 3/9. На карте

М. Полково - 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



5 фото

85 м² Площадь | 1 из 5 Этажи | Свободно Помещение

Евгений. Прямая аренда помещения свободного назначения от собственника. В 1-я линия домов. 1 этаж, высота потолка 4 метра, витринное остекление, интернет, кондиционер. Подходит под шоурум, торговую площадь, магазин, кафе/бар, салон красоты, и офис.

Возможное назначение
Еще: элкомаркет

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 399-36-89, +7 905 713-40-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на б/д. Звоните в объявлении по указанному номеру

Условия сделки			
Цена	350 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	49 412 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	350 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 915 399-36-89, +7 905 713-40-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на б/д. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожаловаться

Высота потолков: 0 м.

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полковая, 3/9

350 000 Р/мес.
49 412 Р за м² в год

PRD
Вертикаль
✓ Документы агентства проверены
Еще 712 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Евгений Блинов
Нет отзывов

Реклама
БЦ Риза Солнце
Прямая аренда. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 573-69-69

Застройщик ГК «Итонери». Просмотр декларации на сайте застройщика и на сайте ЦИАН

Реклама
Продажа в БЦ «Смена-2»
Прямая аренда от 20 м². Лучший торговый бизнес. Паркинг на 2 000 м². Ипотечная программа. Офисы от 2,8 млн руб.
+7 (495) 106-42-72

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте otprda.sptm.ru

Реклама
Офисы класса А от 98,8 м²
Лучший офис на набережной (уча в элитном здании) с панорамным видом на Москву! рен. Собственная инфраструктура. Полная аренда 24/7
от 195 000 Р/м²
+7 (495) 124-02-91

Застройщик ООО «СМ Таверн». Просмотр декларации на сайте застройщика

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262735763/>

циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК
Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Занковское метро Третьяковская > Новокузнецкая улица

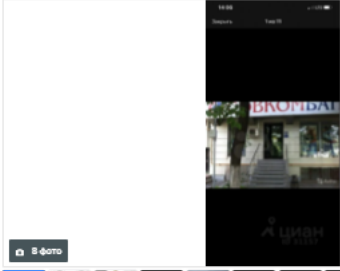
вчера, 19:45 4 прометра, 2 за сектора Платное

Свободное назначение, 72 м²

Москва, ЦАО, р-н Занковское, Новокузнецкая ул, 4/12С1 На карте

▲ Третьяковская - 5 мин. пешком ▲ Новокузнецкая - 5 мин. пешком ▲ Полонка - 12 мин. пешком

В избранное
Поделиться
Пожаловаться



8 фото

72 м²

Площадь

1 из 6

Этаж

Свободно

Помещение

Свободное торговое помещение площадью 72 кв.м. внутри Садового кольца недалеко от Кремля, отдельный вход, панорамные витрины, до метро Новокузнецкая 2 минуты пешком (150 метров) Большой автомобильный и пешеходный трафик. Можно использовать под банк, магазин, страховую компанию, аптеку, офис или любую торговлю. Раньше в помещении находился банк. Стоимость 270 тыср. Без торга.

Возможное назначение

Еще: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 319-26-66

SMS сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер

Условия сделки			
Цена	270 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	45 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	270 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия
Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отделенный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

270 000 Р/мес.

45 000 Р за м² в год

Red Square Real Estate

✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 38 объектов

Показать телефон

РЕКЛАМ

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Продажа в БЦ «Смена-2»
Продажа помещений от 20 м². Просторный арочный бизнес-паркинг на 2 000 м². м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-42-72

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте [otkaz2.sptf.ru](#)

РЕКЛАМ

ИСКРА ПАРК

Бизнес-центр «Искра-Парк» 10й класс. Просторная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61

Застраховано ООО «Искра-Парк»

РЕКЛАМ

ОФИСЫ

Офисы класса В от 23 м². Конференц-залы от 100 200 Р/мес в центре бизнес-центра. Уличный паркинг, собственная инфраструктура, охрана 24/7. Цена в 2021. +7 (495) 123-21-90

Застраховано АО «Сталкман» ОПТ/М». Подробности на сайте [realty.ru](#)

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

72

<https://www.cian.ru/rent/commercial/256049768/>

циан
Аренда Продажа Новостройки Коммерческие Оценка Ипотека ГИИС
Ремесить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Климентовский перулок


вчера, 18:20 137 просмотров, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 240 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Климентовский пер. [На карте](#)

Новокузнецкая 3 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



240 м² Площадь

1 из 8 Этаж

Свободно Помещение

В аренду предлагается торговое помещение общей площадью 240 кв.м., расположенное на первой линии домов Климентовского переулка, в 3-х минутах пешком от станции метро Третьяковская и Новокузнецкая. Сверхинтенсивный пешеходный трафик, сложившееся торговое окружение. 2 отдельных входа, первый этаж.
Арендная ставка 750 000 руб./месяц (УСН). Прямая аренда.

Номер объекта: #1/537154/11258

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 985 542-49-49


SMS и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон в обязательном порядке

Условия сделки			
Цена	750 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	37 500 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	9%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Климентовский пер., 6
Новокузнецкая 3 мин. пешком

[Пожаловаться](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



750 000 Р/мес.

37 500 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, комиссия 9%

ИПО!

Место Извест

Документы агентства проверены

Нет отзывов

Еще 30 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Реклама

БЦ Plaza Bolshaya

Продажа офиса, 1 минута от метро, класс Б+, инвестиции от 7.1 млн руб

+7 (495) 572-65-57

Застройка ГК «Линкор». Прямая декларация на сайте bolshayaplaza.ru и на yandex.ru

Реклама

Остатки Бизнес Парк

БЦ, класс Б+, 5 мин. ТТХ, выделенная инвестиция, офис-конструктор

+7 (499) 112-20-99

Остатки бизнес-парка. Застройка RICHBER. Прямая декларация на new.donoff

Реклама

Старт продаж. Бизнес-квартал

Прямая аренда

Договоры до 15%. Страны от 14.1 млн руб. Площадь от 100 кв. Метров (4к).

+7 (495) 130-24-47

ООО «Сореван». Получить до 15% скидки можно только при заключении договоров на внутреннюю ставку конкурсного и эксклюзивного депозитария ООО «АБС» (на условиях публикации) в срок. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.abss.ru

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

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

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

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

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


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.


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**

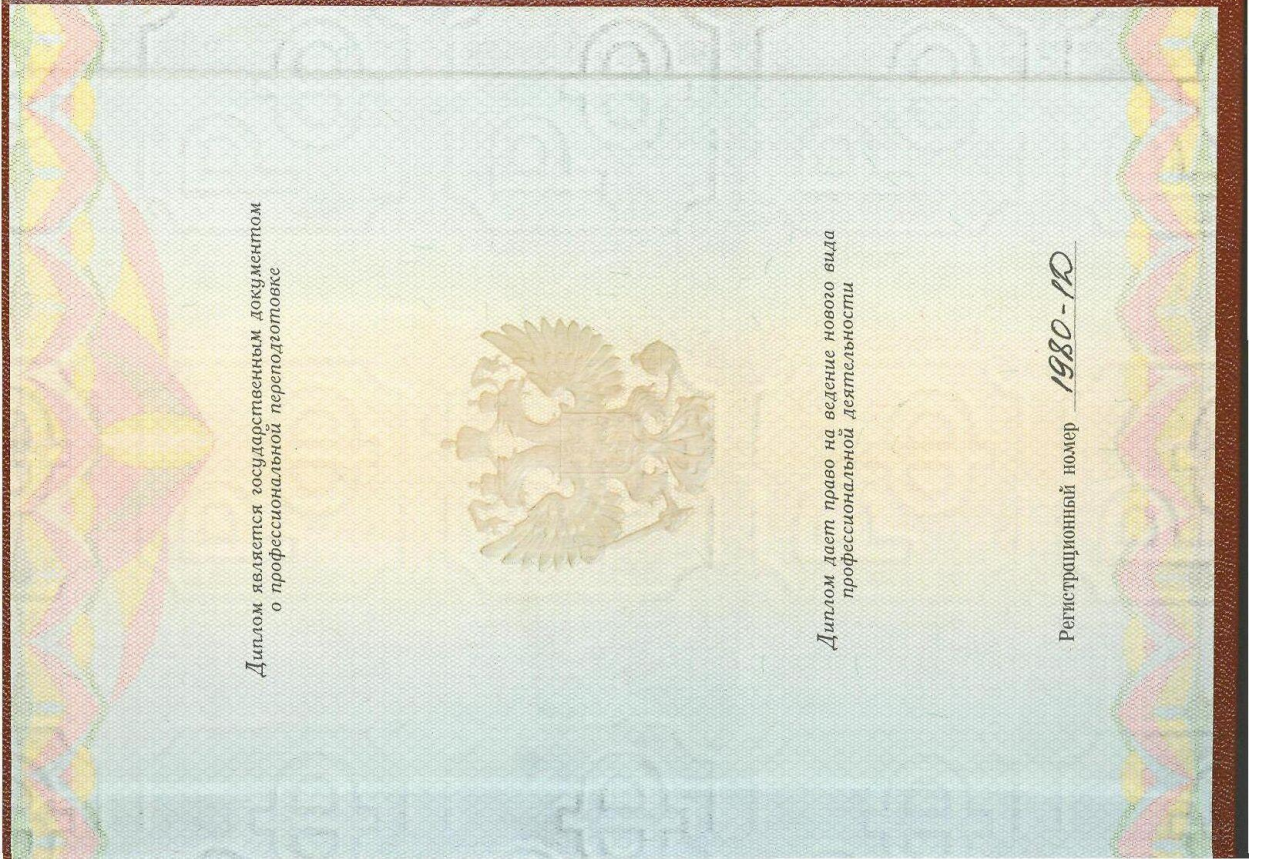
Дата составления выписки **07.02.2019**

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 1980-19



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007300/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007300/21 от 25.05.2021г. (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 2021 г. по «17» июня 2022 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 (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) 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 (бездействием) 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, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств 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 №66/21 от 26.01.2021г.

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич



(Потапова Е.Ю.)

«25» мая 2021г.

(Круглов Н.Т.)



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

ПОЛИС № 022-073-005716/20

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

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

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

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)

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