

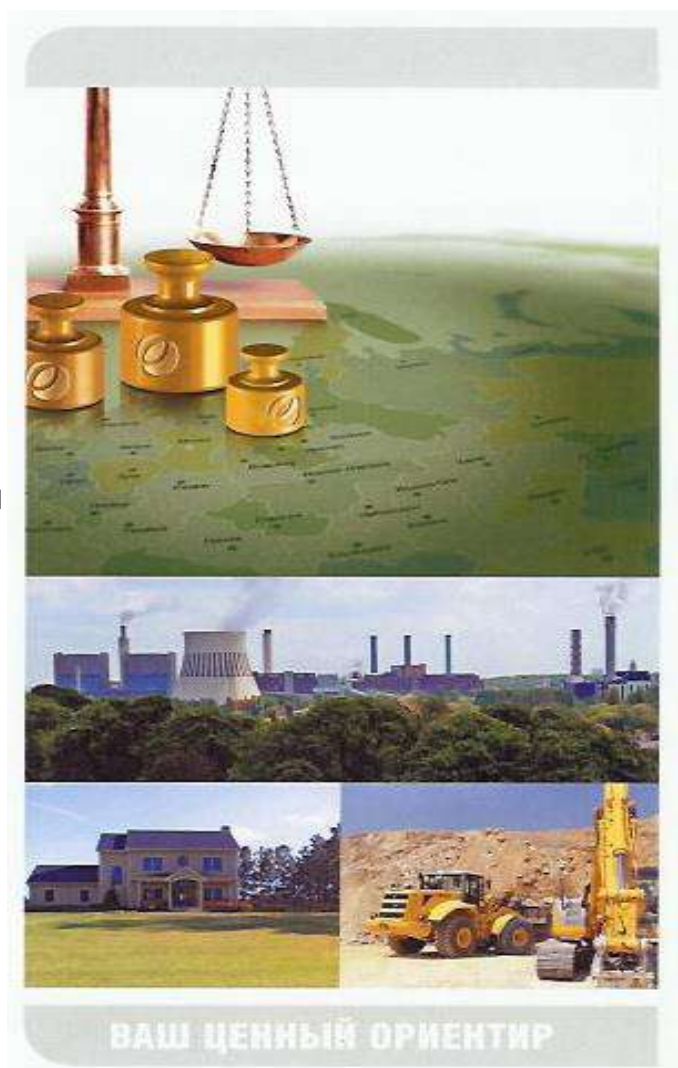


## ОТЧЕТ № 800-2720-19/2023-О/1

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 29 сентября 2023 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Сентябрь 2023



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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 18 сентября 2023 г. между ООО «Управляющая компания «Финанс Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 29 сентября 2023 г. округленно, составляет:

**389 979 000,00**

**(Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**324 982 500,00**

**(Триста двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС**

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

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

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

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

Генеральный директор

29 сентября 2023 г.



Слущкий Д.Е.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

		<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>4</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	8
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	10
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	12
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>15</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	19
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
3.2.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ .....	28
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	31
3.4.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	36
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>42</b>
<b>5.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>55</b>
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	55
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	65
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....</b>	<b>67</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>70</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>78</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>86</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Объект</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Текущее использование объекта</b>	Помещение свободного назначения
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
<b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b>	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 402 654 820 руб. Доходный подход – 377 302 493 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 29 сентября 2023 г., округленно составляет:

**389 979 000,00**

**(Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**324 982 500,00**

**(Триста двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 18 сентября 2023 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
<b>Оцениваемые права</b>	Общая долевая собственность
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<b>Предпосылки стоимости</b>	1. использование объекта оценки без совершения сделки с ним 2. пользователем результатов оценки является ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» 3. дата оценки – 29 сентября 2023 г. 4. предполагаемым использованием объекта оценки - текущее использование 5. оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Фонда под управлением ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Дата оценки</b>	29 сентября 2023 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	18 сентября 2023 г. - 29 сентября 2023 г.
<b>Дата составления отчета</b>	29 сентября 2023 г.
<b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»; ФСО II «Виды стоимости»; ФСО III «Процесс оценки»; ФСО IV «Задание на оценку»; ФСО V «Подходы и методы оценки»; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта

	<p>финансовой отчетности (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
--	--

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

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001</p>
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич</p>
<b>ОЦЕНЩИК</b>	<p>Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862</p>
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	<p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.</p>
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	<p>Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 69/2023/СП134/765 от 04.05.2023 г., сроком действия с 18 июня 2023 г. по 17 июня 2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.</p>

### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность.

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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



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

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

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

#### 1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

##### Круглов Николай Терентьевич

<b>Образование в области оценки</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 69/2023/СП134/765 от 04.05.2023 г., сроком действия с 18 июня 2023 г. по 17 июня 2024 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
<b>Стаж работы в области оценки</b>	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

#### 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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



## Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- Федеральные стандарты оценки; ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

#### **Прочие источники**

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

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

#### **Перечень данных, использованных при проведении работы**

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, 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.

**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 18 сентября 2023 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Дата определения стоимости: 29 сентября 2023 г.

## **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

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

## **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Составление и передача Заказчику отчета об оценке**

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

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 29 сентября 2023 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, 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 Объекта оценки на карте г. Москвы

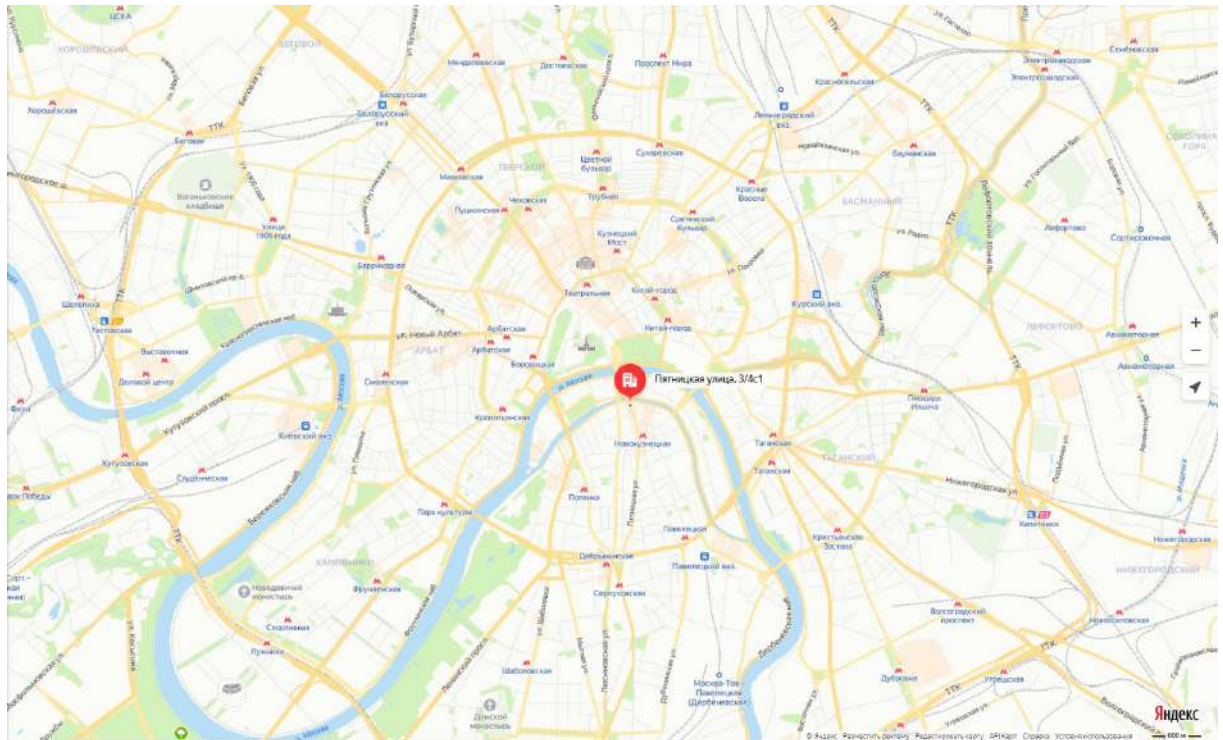
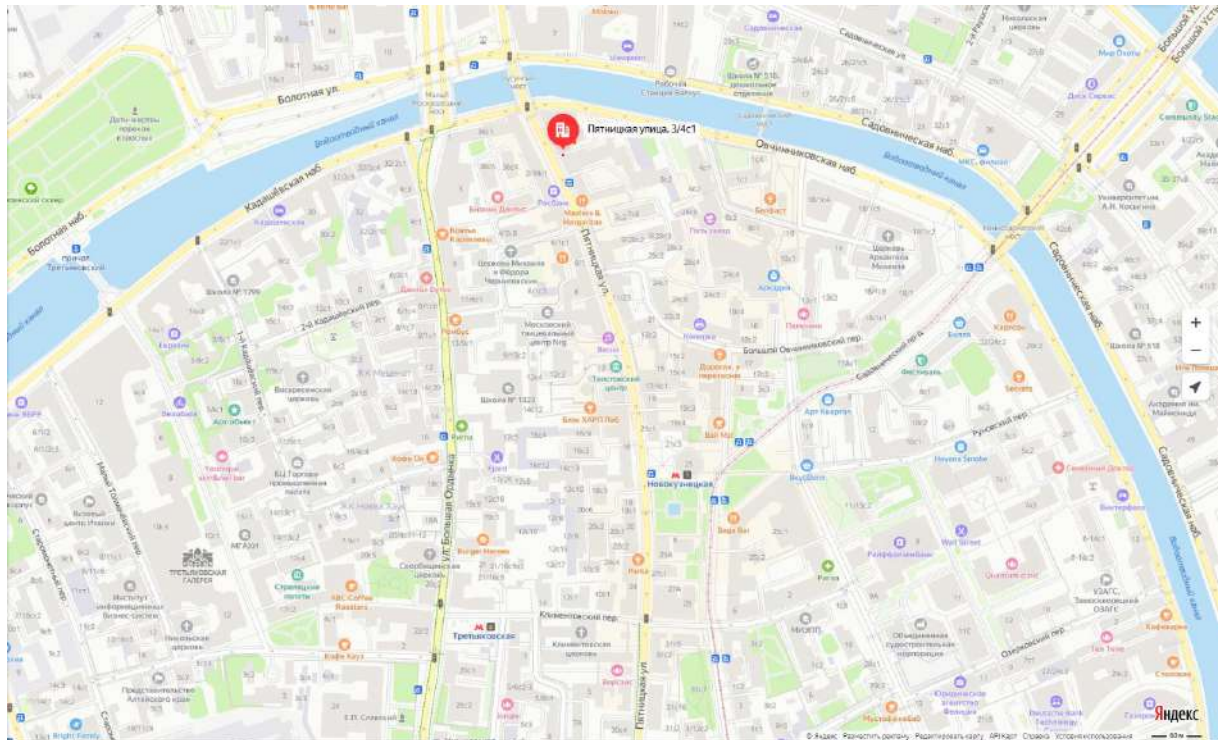


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



### **Центральный административный округ <sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> <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 Замоскворечье<sup>2</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

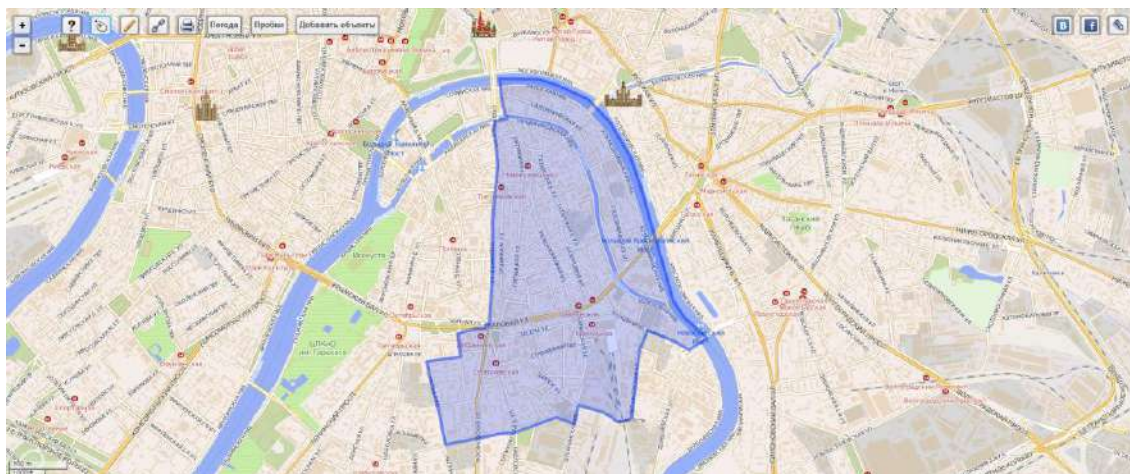
Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258,

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

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

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

Рисунок 3. район Замоскворечье



## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

### Земельный участок

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

### Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

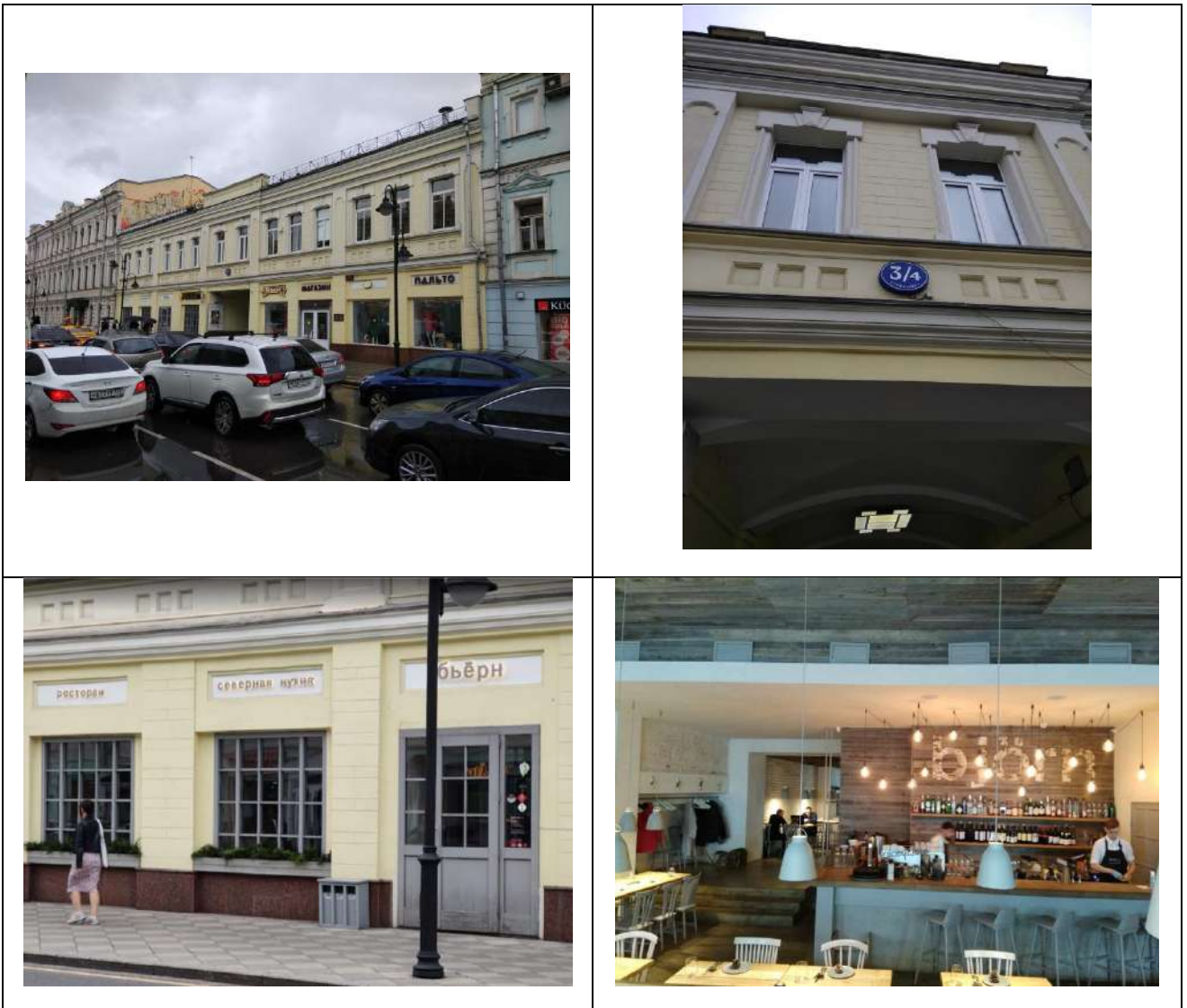
Таблица 2. Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант) (фрагмент таблицы)

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1
Год постройки	1900
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак
Общая площадь помещения, кв.м.	1 775,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	нет данных
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.

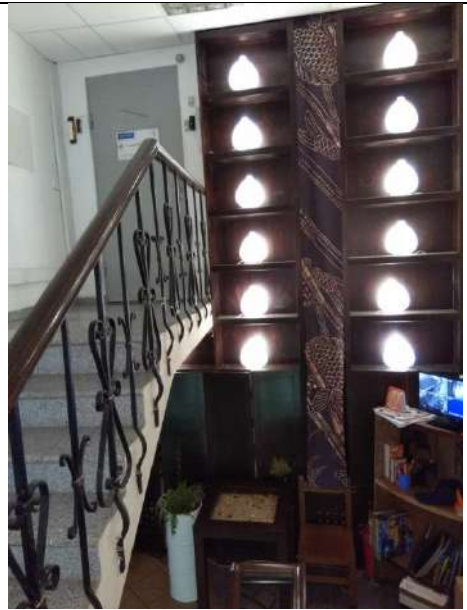
<b>Иные документы, подтверждающие право собственности</b>	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Состояние инженерного оборудования</b>	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

### 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА







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

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ<sup>3</sup>

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

##### **Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события**

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое

– по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы

- у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада,

<sup>3</sup> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2023 года)

Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

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

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

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-июль23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,4

6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд.пасс-км	+38,9	+1,1	+15,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,0
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% отобщ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,1
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+14,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+2,4
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,0
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,1
(в рублях в текущих ценах)				
№		21/20 г.	22/21г., %	янв-июнь 23/22г.,%
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,8
14.	Ключевая ставка ЦБР с 15.08.23г., %		+8,5	+12,0
15.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-5,2
	- потребительская		+11,9	+5,4
(в рублях в текущих ценах)				
№			22/21г., %	янв-июнь 23/22г.,%
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных(муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		<b>в 2,6 раза</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2.6-6.4р)	<b>-11,4</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% вобщем объеме фин результатов)			<b>-37,6</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%)			<b>+74,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 18,2%)			<b>-17,6</b>
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 10,2%)			<b>-51,0</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)			<b>-8,5</b>
	- Обрабатывающие производства (около 31,3%), в т.ч.:			<b>-28,5</b>
	- пищевых продуктов (около 2,8%)			<b>+41,1</b>
	- одежды			<b>+15,4</b>
	- производство нефтепродуктов (около 12,0%)			<b>-4,1</b>
	- химические производства (около 2,5%)			<b>-77,9</b>
	- металлургическое производство (около 5,7%)			<b>-48,9</b>
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (7,1%)			<b>+84,4</b>
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.2023 в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		<b>+3,3</b>	<b>+21,8</b>
			6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.2023		<b>+10,0</b>	<b>+18,0</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		<b>+18,1</b>	<b>+23,4</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
19.	Международные резервы (ЗВР), на 01.09.23г.: 583,5 млрд. долл. США		<b>-7,7</b>	<b>+3,8</b>
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.23г.: 13,31 трлн. руб. или 146,3 млрд. долл. США (8,9 % от ВВП)		<b>-18,8</b>	<b>+9,0</b>
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.23г. 56,2 млрд. долл. США		<b>-3,9</b>	<b>-1,0</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления



экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ- строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### **Выводы**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов

страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и

бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.09.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).

### 3.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ<sup>4</sup>

#### Основные выводы

- По итогам I пол. 2023 года совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 342,5 млрд руб.
- Лидер по объему привлеченных средств – торговая недвижимость с долей в 39%.
- Доля иностранного капитала составила всего 0,6% от общего объема вложений.

После значительных конъюнктурных изменений, которые претерпела экономика России в 2022 году, основные экономические показатели говорят о стабильном восстановлении в 2023 году. Несмотря на сохранение напряженной геополитической ситуации и усиление санкционного режима, деловая активность на рынке крайне высока.

Ключевая ставка ЦБ на конец полугодия по-прежнему находится на уровне 7,5%. При этом, по сообщению статистических бюро, годовая инфляция по итогам полугодия составила не более 3,2–3,3%. Рост ВВП за первые шесть месяцев 2023 года, по сообщению Минэкономразвития, достиг уровня в 1,5% г/г.



<sup>4</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-polugodie-2023>

Тем не менее стоит отметить ослабление рубля, особенно наблюдавшееся в июле, а также дальнейшее снижение цены нефти марки Brent, которая с начала года подешевела на 8–9%. Официальный курс доллара ЦБ на 1 июля 2023 года составил более 87 рублей при уровне 70 рублей на 1 января.

Совокупный объем инвестиций по итогам I пол. 2023 года вновь оказался рекордным, превысив результат аналогичного периода прошлого года на 79%. Объем вложений в январе – июне превысил 342,5 млрд руб.

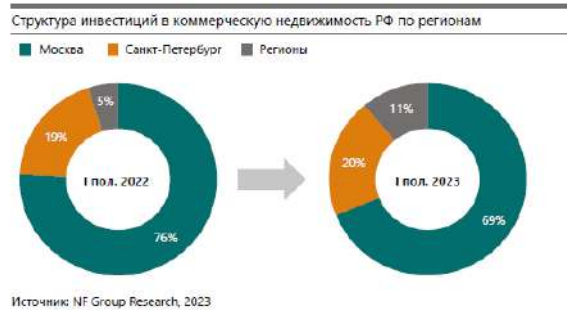
Локальные инвесторы демонстрировали крайне высокую активность, приобретая активы различных сегментов. Одним из ключевых факторов такого поведения остается желание уходящих с рынка иностранных компаний и фондов реализовать свои российские активы: около 30–40% в общем объеме инвестиций пришлось именно на иностранных продавцов.

Дополнительно можно заявить об успешной работе правительства по сохранению деловой и инвестиционной активности на рынке благодаря стабилизации экономической ситуации и сохранению ключевой ставки.

Доля иностранных инвесторов находится на рекордно низком уровне – всего 0,6% от общего объема вложений. Ввиду выхода на рынок крупного объема высоколиквидных активов основное увеличение инвестиций произошло именно в сегменте приобретения готовых объектов коммерческой недвижимости. На такие объекты коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2023 года совокупно пришлось 72% от всех инвестиций против 55% в I полугодии 2022 года.

Лидером по объему вложений оказался сегмент торговой недвижимости, на который пришлось 39% инвестиций, или более 132,9 млрд руб., что также является рекордным полугодовым объемом для сегмента. Среди крупнейших сделок в сегменте торговой недвижимости – ТЦ «Метрополис» (52,5 млрд руб.), ТЦ Columbus (42,5 млрд руб.), а также ТЦ «Невский Центр», стоимость приобретения которого оценивается на уровне 10 млрд руб.

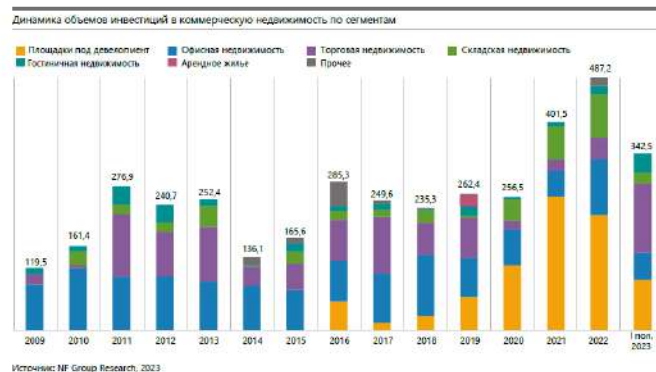




В тройке лидеров по объему привлеченных средств оказалась офисная недвижимость с долей в 15% и общим объемом вложений на уровне 52,8 млрд руб., а также гостиничная недвижимость с долей в 11% и общим объемом инвестиций на уровне 36,4 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2023 года стала Москва с долей в 69%, что ниже показателя прошлого года в 76%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 19% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 11%.

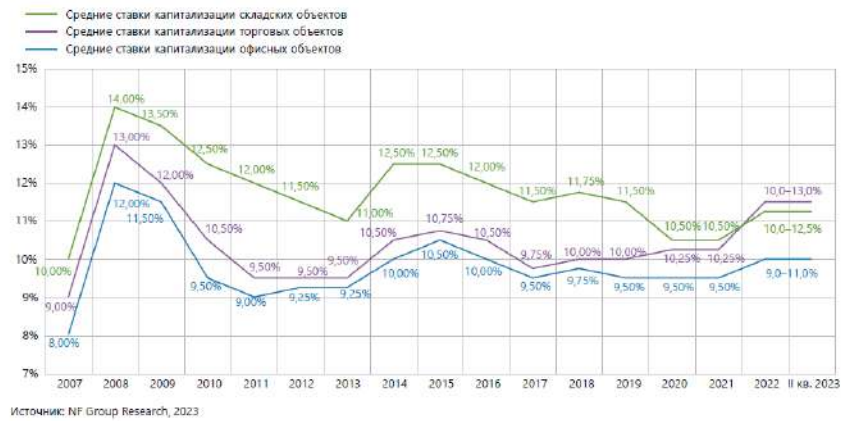
По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании / частные инвесторы: их доля по итогам I полугодия 2023 года составила 56% против 31% по результатам I полугодия 2022 года. Доля девелоперов составила 32% против 55% годом ранее. Также 12% пришлось на конечных пользователей.



По итогам II кв. 2023 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 9,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,5%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости Московского региона



### 3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>5</sup>

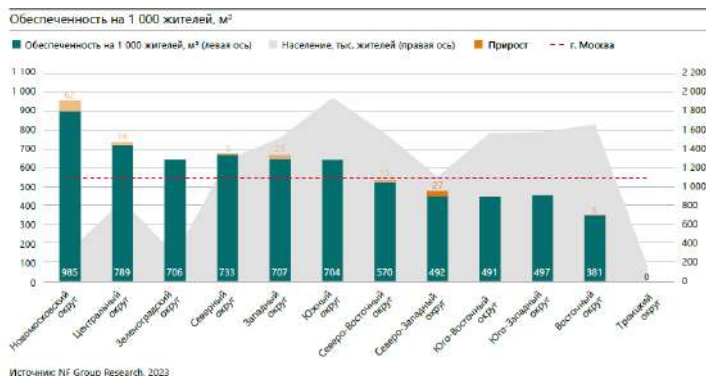
#### Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. единственным открытым торговым центром остается «Митино парк» арендопригодной площадью 27,0 тыс. м<sup>2</sup>. Объем нового предложения на середину 2023 года на 29% ниже этого показателя за аналогичный период 2022 года, в течение которого произошел ввод в эксплуатацию трех объектов – ТЦ Discovery (17,5 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Нагорный» (12,0 тыс. м<sup>2</sup>) и ТЦ «Байконур»

(8,6 тыс. м<sup>2</sup>). По данным на начало июля 2023 г. завершено строительство трех торговых центров микрорайонного формата – ТЦ «Планета» (4,7 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Кувшинка» (5,3 тыс. м<sup>2</sup>), а также ТЦ «Звездный» (5,3 тыс. м<sup>2</sup>). Их ввод ожидается до конца 2023 г.

<sup>5</sup> Источник: www.nikoliers.ru

В целом по итогам 2023 года ожидается ввод в эксплуатацию 12 качественных торговых центров. Их суммарная арендопригодная площадь составляет 130 тыс. м<sup>2</sup>. При успешном соблюдении планов объем нового предложения будет превышать показатель прошлого года на 5%. Однако планы девелоперов могут продолжить меняться. На конец I полугодия 2023 года перенесенный ввод составил 49 тыс. м<sup>2</sup>, примерно 28% от анонсированного строительства на начало года.



На столичном рынке уже более 5 лет существует тренд на строительство торговых центров микрорайонного и районного форматов, что связано с рядом факторов. Во-первых, в Москве отсутствуют земельные участки, в полной мере подходящие для девелопмента крупноформатных торговых центров. Во-вторых, ряд административных округов столицы уже перенасыщен торговыми площадями. В-третьих, изменились потребительские привычки горожан, модель поведения стала более рациональной. Люди стали посещать торговые объекты «у дома» с целью покупки товаров первой необходимости. В-четвертых, свои объемы наращивает e-commerce, что сказалось на корректировке форматов в сторону сокращения площадей у ряда ретейлеров и развития омниканальности брендов. В-пятых, в столице активно ведется программа КРТ за пределами зоны ТТК и МКАД, по которой застройщикам предоставляется льгота на ВРИ под строительство объектов коммерческой недвижимости, где будут трудиться новые жители.

Рост строительства районных торговых центров также связан с реализацией проектов компанией ADG Group. 40% от ввода, прогнозируемого на этот год, приходится на ADG Group – российского девелопера, занимающегося реконструкциями советских кинотеатров под торгово-развлекательные центры районного и микрорайонного форматов. В целом весь объем торговых площадей, запланированных к вводу в этом году, является результатом деятельности российских девелоперов.

Структура рынка меняется и в контексте владельцев недвижимости. Продолжается череда продаж активов иностранных собственников, уходящих из России. Возросший интерес инвесторов к сектору торговых центров связан с форсированным выходом иностранцев из активов. За прошедшее полугодие были проведены инвестиционные сделки по торговым центрам Москвы общей площадью 507 тыс. м<sup>2</sup>.



Обеспеченность населения качественными торговыми площадями в Москве по итогам I полугодия 2023 г. составляет 595 м<sup>2</sup>/1 000 жителей, что сопоставимо с данными на конец 2022 г. К концу 2023 г. прогнозируется увеличение обеспеченности населения торговыми площадями в Новомосковском АО, которая составит 1 047 м<sup>2</sup>/1 000 человек (+6%) за счет ввода ТЦ «Прокшино» (8 тыс. м<sup>2</sup>) и ТЦ «Лайнер» (10,5 тыс.м<sup>2</sup>). В сравнении с Новой Москвой рост обеспеченности в «Старой Москве» достигается сложнее, например, в

Западном АО данный показатель может достигнуть только 733 м<sup>2</sup>/1 000 человек (+4%) несмотря на то, что в его пределах ко вводу планируются 35,2 тыс. м<sup>2</sup> тор-говых площадей. Такие резкие скачки в динамике связаны с плотностью населения, численность которого в ЗАО в 4,6 раза превышает этот показатель в НАО. В условиях сдержанного ввода торговых объектов в совокупности с активным жилым строительством, а значит – увеличением численности населения: в ближайшее время на московском рынке может сформироваться проблема нехватки качественных торговых центров для реализации новых концепций ретейлеров.

### **Вакантность**

По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы снизилась до 12,2% (-3,4 п. п. по сравнению с итогами 2022 г.). Такой результат связан с рядом факторов: активной экспансией российских ретейлеров на площадях, ранее занятых международными брендами (Gloria Jeans, Melon Fashion, lady & gentleman City, Lime), проведением перепланировок ряда крупных площадок – деление на более мелкие лоты, и началом работы новых зарубежных ретейлеров.

Следует отметить, что в Москве также существует доля скрытой вакантности; это помещения, занимаемые Adidas и Decathlon, работа которых временно приостановлена. Аналогичная ситуация складывается и в регионах. По России Adidas насчитывает 120 прямых точек дистрибуции, а Decathlon – 8 гипермаркетов.

За существующим все еще высоким уровнем вакантности стоит совокупность факторов. Во-первых, собственники площадок в некоторых ключевых торговых центрах удерживают лоты в ожидании наиболее привлекательного арендатора, который будет иметь уникальную концепцию, охватывать широкую целевую аудиторию и гарантировать высокий товарооборот. Во-вторых, 2,6% вакантности приходится на помещения, ранее занимаемые IKEA в суперрегиональных торговых центрах Москвы, в абсолютных значениях это 138 тыс. м<sup>2</sup>. Тем не менее на конец I полугодия 2023 г. подписан весомый объем договоров, который позволит расширяться многим российским ретейлерам уже в III квартале. Так, в начале июля произошло открытие Gloria Jeans в ТРЦ «Афимолл», «Щелковский» и «Хорошо!».

К концу 2023 г. прогнозируется снижение доли свободных площадей до уровня, характерного для периода до пандемии (2019 год).

## Спрос

Спрос на рынке торговых центров представлен преимущественно локальными брендами. Практически все ретейлеры, задействованные в активной экспансии рынка, за последние полтора года модифицировали и подвергли ребрендингу свои объекты – разнообразили ассортимент, расширили масштабы своих площадок, разработали новые методы удержания посетителей в рамках offline store.

В результате амбициозных планов российских брендов на рынке развернулась ситуация массовой ротации арендаторов. Самым распространённым кейсом стало увеличение площадок внутри одного торгового комплекса (в 2–4 раза). Чаще всего, такой «переезд» реализовывался в рамках одного этажа, однако были случаи, когда арендатор «переезжал пониже» с целью привлечения потока посетителей. Самыми ликвидными площадками для таких переездов оказались помещения, ранее занимаемые японским ретейлером Uniqlo и шведским – H&M.

Российский fashion развивается не только экстенсивно, но и интенсивно, разрабатывая новые концепции и бренды. Так, ретейлер Eleganza реализовал проект бренда Piece of Art в ТЦ «Павелецкая Плаза», lady & gentleman City запустили торговую сеть Just Clothes. Анонсирован дебют бренда Idol от Melon Fashion Group.

В I полугодии 2023 г. мы отмечаем рост активности мультибрендовых магазинов и универмагов. Самое большое число открытий пришлось на «Стокманн», магазины которого начали свою работу в ключевых торговых центрах столицы: Columbus, «Vegas Крокус Сити» и «Vegas Кунцево». Также у «Стокманна» появилась новая региональная площадка в сочинском «Моремолле».

Мультибренды, появившиеся в течение I полугодия 2023 года, в большинстве своем стали результатом реструктуризации западных брендов: Pan Club вместо Pandora и Amazing Red вместо Puma. Структура рынка торговой недвижимости сейчас на этапе активной модификации. Изменились ключевые игроки рынка: на смену иностранцам пришли российские имена как с уникальными, так и базовыми концепциями. После реструктуризации международным операторам сейчас несколько сложнее, поскольку их новые имена не отличаются повышенной узнаваемостью. Сейчас они находятся в «выжидательной» позиции, которая, в свою очередь, подкрепляется «режимом тишины», представляющим из себя деятельность иностранного бренда в отсутствие активной маркетинговой кампании, а значит, низким уровнем упоминания в СМИ с целью привлечения аудитории.

## Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2023 г. ставки аренды не изменились. По-прежнему сохраняется тренд на повышенный спрос на помещения с отделкой, которые освободились после расторжения

долгосрочных контрактов с зарубежными ретейлерами. Однако таких площадок практически не осталось: на большинство из них уже заключены договоры аренды.

### Тенденции

Посещаемость торговых центров в конце I полугодия 2023 года показывает незначительную убыль в сравнении с 2022 годом. Ключевым фактором отрицательной динамики посещаемости на середину 2023 г. является существенный отток жителей столичного региона в короткие и длительные отпуска. Положительные скачки в динамике были отмечены на майские праздники, которые были непродолжительными. В результате этого отъезду за город люди предпочли остаться в столице и провести время на городских площадках и в торговых центрах, в том числе в развлекательных центрах, кафе и ресторанах.

Ситуация по отдельным объектам складывается более позитивно. Стабильно высокий уровень посещаемости стал характерной чертой для большинства торговых центров районного формата. Это оправдывается локализацией торговых центров в жилых массивах и вблизи транспортных узлов, которые являются точками притяжения горожан. Более того, торговые комплексы такого формата ориентированы на повседневный спрос, благодаря чему остаются востребованными на ежедневной основе. Так, ключевые игроки рынка постепенно переосмысливают подходы к реализации своих товаров, разрабатывают концепции компактных точек продажи параллельно своим обычным форматам. Например, «М.Видео» разработали торговые точки «М.Компакт».



### Прогноз

Несмотря на то, что рынок постепенно восстанавливается, девелоперская активность по-прежнему остается зависимой от внешних факторов, а между тем тренд на сдержанный ввод только укрепляет позиции. Таким образом, объем новых открытий, который можно ожидать по итогам 2023 г., составляет 130 тыс. м<sup>2</sup>, что на 5% выше, чем в 2022 г. Тем не менее объем нового предложения не удовлетворяет активность арендаторов, которым требуются качественные торговые объекты. Новое строительство тяготеет преимущественно к периферии Москвы, что связано с форматами торговых центров, которые комфортно встраиваются в строящиеся жилые массивы. Мы

ожидаем, что в ближайшей перспективе в строительстве торговых центров районного формата будут задействованы девелоперы жилья, что позволит повысить показатели по объему вводимых площадей.

Пик доли вакантности в торговых центрах пройден, далее прогнозируется снижение до значений допандемийного 2019 г. С учетом того, что крупные открытия произойдут уже в августе, к концу года можно ожидать уровня свободных площадей в пределах 6–7%.

Локальные максимумы по посещаемости следует ожидать в последнюю неделю августа и в начале сентября в связи с началом нового бизнес-сезона, сборами детей в школу, а также в результате обнародования новых коллекций у российских и иностранных ретейлеров после ребрендинга

### 3.4. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>6</sup>

#### Основные итоги

О восстановлении активности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствует изменение ключевых индикаторов. По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.). Рост арендной активности, а также выход на рынок новых объектов, частично реализованных (распроданных или арендованных) еще на этапе строительства, приводит к росту заполняемости объектов.

Во II квартале 2023 г. введено три новых объекта класса А: DM Tower, Park Legend, Capital Towers. Всего по итогам I полугодия введено 104,7 тыс. кв. м качественных офисов. Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям. Корректировки ставок, вызванные индивидуальными коммерческими условиями от собственников, отражаются и на уровне ставок аренды: в классе А снижение составило 4,2%, в классе В+/- ставки растут на 1,1%.



#### Предложение

В I полугодии 2023 г. введено в эксплуатацию 104,7 тыс. кв. м качественных офисных площадей, при этом во II квартале 2023 г. введены три новых офисных объекта класса А, такие как

<sup>6</sup> <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-i-moskva-i-ofisnaya-nedvizhimost/>

DM Tower (GLA — 27,1 тыс. кв. м), Park Legend (GLA — 41,9 тыс. кв. м), и Capital Towers (GLA — 8,8 тыс. кв. м). Два бизнесцентра реализуются в формате розничной продажи лотов, и на момент ввода в эксплуатацию в них реализовано суммарно порядка 64% офисных площадей. Учитывая динамику реализации объектов на стадии строительства, можно говорить о текущей востребованности подобного продукта на рынке офисной недвижимости.

Новое предложение I полугодия 2023 г. распределяется преимущественно за пределами Третьего транспортного кольца. Так, на зону ТТК-МКАД приходится 83% от объема новых офисов. За МКАД введено 5% офисных площадей в I полугодии, в то время как на объекты внутри ТТК пришлось 12% введенного предложения.

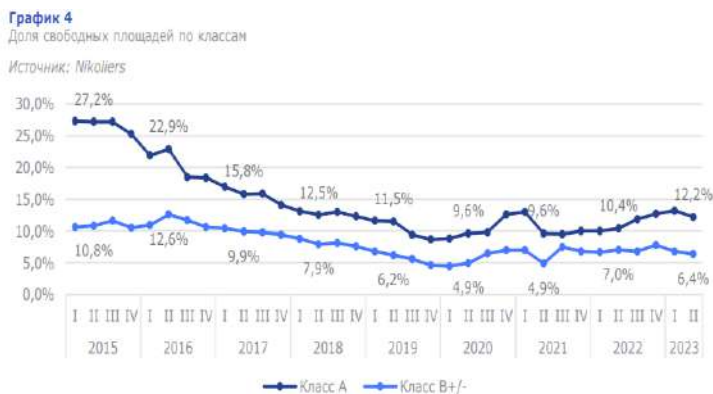
Во II полугодии 2023 г. к вводу заявлено еще порядка 531 тыс. кв. м офисов, среди которых 67% — объекты класса А. Девелоперы ускорили темпы реализации проектов по сравнению с прошлым годом, однако мы по-прежнему наблюдаем сдержанную динамику прироста нового предложения по сравнению с анонсирующимися объемами в начале этого года. В то же время плавный ввод строительства обеспечивает встраивание в рынок нового предложения, не вызывая роста вакантности, и поддерживает интерес у потребителей.



## Вакантность

Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей, зафиксировав общий уровень вакантности на отметке 8% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансии в классе А Премиум субрынка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классе В+/- отмечается рост вакансии по 2 п.п. в Тульском и в Ленинском субрынках.

За последний год основная часть иностранного бизнеса пересмотрела варианты присутствия на территории России, реструктуризировав свой бизнес или покинув страну, поэтому влияние данного фактора на рынок офисной недвижимости будет постепенно сокращаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация накопленного спроса за предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

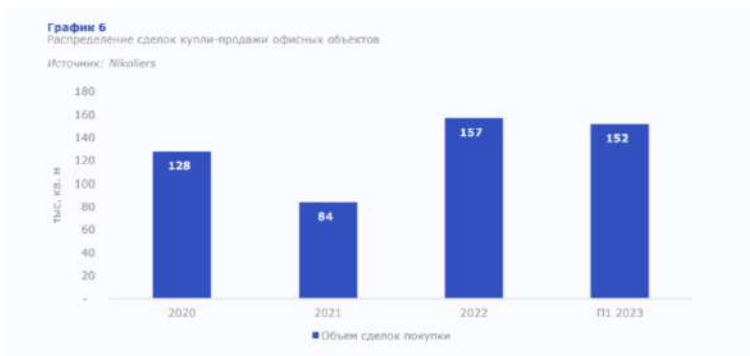


### Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается рост ставки в пределах МКАД в классе В+/- на 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксировано снижение ставки на 5,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объектах класса А за МКАД, где снижение средневзвешенной ставки за квартал составило -8,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снижать ставку для обеспечения занятости пустующих объектов. Например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается нетипичная картина в классе А: и вакансии, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с уходом с рынка части качественного предложения по ставке выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.





По итогам I полугодия 2023 г. объем заключенных сделок купли-продажи офисов достиг отметки 152 тыс. кв. м, что составляет 96% от итогового показателя 2022 г. и является рекордным значением за всю историю наблюдений.

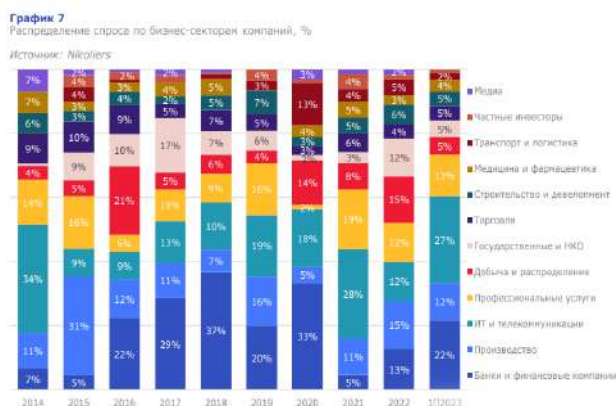
В разрезе спроса на покупку офисной недвижимости конечными пользователями также отмечается приобретение компаниями зданий полностью. Доля таких сделок, по данным за 2022 г., составляла 55% от общего объема купленных площадей, а по итогам I полугодия 2023 г. фиксируется в размере 59% от общей доли сделок.

Привлекательные предложения реализуются еще на этапе строительства, рынок испытывает потребность в качественных площадях, а сдержанный ввод нового строительства держит цены на привлекательные лоты на высоком уровне. При этом потребность в крупных объемах (от 5 тыс. кв. м) стимулирует конкуренцию среди покупателей ввиду ограниченности таких вариантов на рынке.

В I полугодии 2023 г. заключены значимые для рынка сделки приобретения, такие как покупка компанией VK одной из башен БЦ SkyLight, приобретение ГК «Астра» 5-го корпуса в составе «Останкино Бизнес Парк» и покупка Россельхозбанком 13,4 тыс. кв. м в БЦ «Око Фаза II».

## Спрос

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 875 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, а результат по отношению к I полугодию 2021 г. — на 28%. Активность участников рынка поддерживается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем чистого поглощения за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем чистого поглощения был отрицательным).



Основными игроками рынка по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступают компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации сферы профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Кроме того, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи.

### Спрос на сервисные офисы

Общий объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 34 тыс. кв. м, что превысило значение аналогичного периода прошлого года в два раза. Активность рынка поддерживается компаниями торговой сферы (42%), медицины и фармацевтики (16%), а также сектором ИТ и телекоммуникаций (15%). Преобладающая структура спроса объясняется крупными сделками, прошедшими во II квартале 2023 г. на площадках Flexity и Manuqarty.

Сервисный офис выступает привлекательным вариантом размещения команды, исключая вовлеченность персонала в административные процессы. Для быстро растущего бизнеса и в условиях изменяющейся среды ускоренное заключение договоров и доступ к рабочему месту является важным преимуществом.

В 2023 г. открыто около 9,2 тыс. кв. м новых площадок сервисных офисов, что обеспечило рост рынка на 2%. Общий объем предложения составил 385 тыс. кв. м. Открыто в I полугодии 2023 г. четыре площадки: «Атмосфера Известия», расположившаяся внутри Садового кольца, «Практик Пролетарская», «Workki ФОК» и «Товарищество Гончар» — в пределах ТТК.



### Прогноз

Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После затишья 2022 г. высокая деловая активность как арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объемов заключаемых сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшения офисного пространства и расширения занимаемого метража, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления интересных предложений на рынке.



Ушедшие иностранные компании освободили офисные площади с первоклассной отделкой в удобных локациях, и в текущих условиях российский бизнес может не только оптимизировать, но и улучшать имеющиеся офисы. При этом ставки аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-субрынках будет расти.

Сервисные офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющих активность маркетплейсов, уже несколько лет использующих гибкие офисные пространства для размещения дополнительных групп сотрудников, наблюдается смещение профиля арендаторов от финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

На фоне наблюдаемого ослабления рубля покупка офисных помещений становится еще более привлекательным вариантом сбережения средств и/или инвестирования в собственный бизнес. При этом растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим мы ожидаем, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.

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

### **Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок**

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

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

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

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.
Источник информации		+7 966 056-25-51	+7 985 630-29-76	+7 985 455-02-81 +7 916 196-48-91	+7 916 606-94-31
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207846423/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207846423/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292008118/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292008118/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289240637/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289240637/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292589213/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292589213/</a>
Наименование объекта	ПСН (Помещение свободного назначения)	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. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 6/1С8	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 29С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 44/2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 22С2
Выход на «красную линию»	1 линия	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия
Отдельный вход	имеется	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	3 этаж	подвал, 1, 2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	все	все	все	все
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	1 775,7	532,8	570,0	200,0	572,0
Стоимость, руб.		143 900 000	145 000 000	83 000 000	250 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		270 082,58	254 385,96	415 000,00	437 062,94
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 082,58	254 385,96	415 000,00	437 062,94
Поправка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 082,58	254 385,96	415 000,00	437 062,94
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 082,58	254 385,96	415 000,00	437 062,94
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 082,58	254 385,96	415 000,00	437 062,94
Поправка на торг, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		237 672,67	223 859,64	365 200,00	384 615,39
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		237 672,67	223 859,64	365 200,00	384 615,39
Поправка на красную линию, %		11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		264 054,34	223 859,64	365 200,00	384 615,39
Поправка на отдельный вход, %		6,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		280 953,82	223 859,64	365 200,00	384 615,39
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		280 953,82	223 859,64	365 200,00	384 615,39
Поправка на этажность, %		-4,7%	1,7%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		267 748,99	227 665,25	330 506,00	348 076,93
Поправка на площадь объекта, %		-19,6%	-18,6%	-32,6%	-18,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		215 270,19	185 319,51	222 761,04	283 682,70
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		215 270,19	185 319,51	222 761,04	283 682,70
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		215 270,19	185 319,51	222 761,04	283 682,70
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		215 270,19	185 319,51	222 761,04	283 682,70
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		215 270,19	185 319,51	222 761,04	283 682,70
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>226 758,36</b>			
<b>Итоговая стоимость объекта, руб.</b>		<b>402 654 820</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 226 758,36 руб./кв.м.

## Обоснование вносимых корректировок

### Оцениваемые права

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

### Условия финансирования

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

### Условия продажи

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

### Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Сентябрь 2023 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

### Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 461.

Таблица 4. Скидка на торг

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

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

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

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

### Местоположение и доступность

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

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

#### Выход на красную линию

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

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

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

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

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

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

**Таблица 6. Расчет корректировки на красную линию**

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

Источник: Расчеты оценщика

#### Тип и назначение

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

**Таблица 7. Тип и назначение объекта**

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

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

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

Объект оценки является встроенным офисно-торговым помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисно-торговыми помещениями. То есть по типу и назначению они

соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

#### Отдельный вход с улицы

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

Таблица 8. Наличие отдельного входа

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

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

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

Таблица 9. Расчет корректировки на отдельный вход

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Отдельный вход</b>	имеется	отсутствует	имеется	имеется	имеется
<b>Размер корректировки, %</b>		1 / 0,94 = 6,4%	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Этаж расположения

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

Таблица 10. Коэффициенты различия этажа расположения

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

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

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

Таблица 11. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	3 этаж	подвал, 1, 2 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Общая площадь</b>	100 %	532,8	570,0	200,0	572,0
Подвал	25%	0,0	190,0	0,0	0,0
Цоколь	0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25%	0,0	190,0	200,0	572,0
на 2 этаже и выше	50%	532,8	190,0	0,0	0,0
<b>Коэффициент корректировки (Ks)</b>	0,905	0,950	0,890	1,000	1,000

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	-4,7%	1,7%	-9,5%	-9,5%

Источник: расчеты оценщика

### Площадь объекта

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

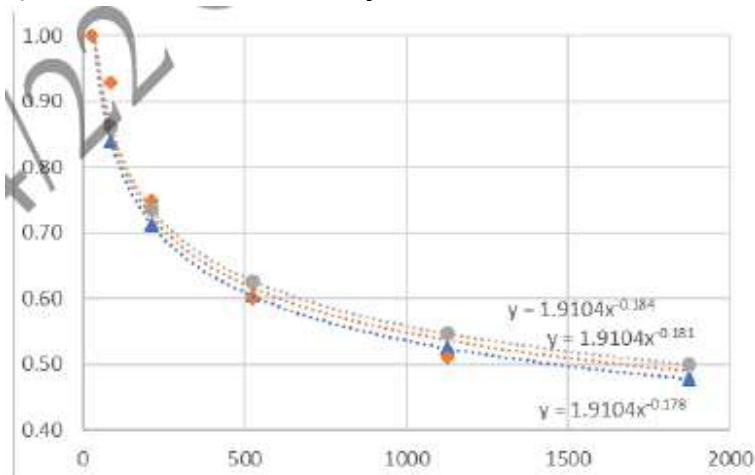
Таблица 12. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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

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

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

Рисунок 4. Зависимость удельной цены от площади объекта



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

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	532,8	570,0	200,0	572,0
Коэффициент на площадь	0,493	0,613	0,606	0,732	0,605
Корректировка на площадь, %		-19,6%	-18,6%	-32,6%	-18,5%

Источник: Расчеты оценщика

### Коммуникации.

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

### Охрана.

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

### Парковка.

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

### Состояние отделки помещений.

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

**Таблица 14. Корректировка на состояние отделки**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

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

**Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки**

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

Источник: Расчеты оценщика

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**402 654 820**

(Четыреста два миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот двадцать) 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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Оценщиками был выявлен ряд предложений по аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Сентябрь 2023 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.



Таблица 16. Расчет средней арендной ставки помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.
Источник информации		+7 965 107-82-34	+7 964 720-70-98	+7 916 606-94-31	+7 965 107-82-34
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292690059/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292690059/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292762707/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292762707/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292807436/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292807436/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/288887246/">https://www.cian.ru/rent/commercial/288887246/</a>
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Ордынка, 8/1С6	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 29	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 27С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Кадашевская наб., 14К2
Этаж	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	2 этаж	3 этаж	2 этаж	5 этаж
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Отдельный вход	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	400,0	685,0	680,0	305,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.		33 999,00	35 037,00	35 295,00	40 002,00
Поправка на имущественные права, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 999,00	35 037,00	35 295,00	40 002,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 999,00	35 037,00	35 295,00	40 002,00
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 279,08	32 234,04	32 471,40	36 801,84
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 279,08	32 234,04	32 471,40	36 801,84
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 279,08	32 234,04	32 471,40	36 801,84
Поправка на красную линию, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 279,08	32 234,04	32 471,40	36 801,84
Поправка на наличие отдельного входа, %		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 280,94	34 297,02	34 549,57	39 157,16
Поправка на этаж расположения, %		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 716,74	32 685,06	32 925,74	37 316,77
Поправка на площадь объекта, %		-22,3%	-14,9%	-15,0%	-25,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 643,91	27 814,99	27 986,88	27 726,36
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 643,91	27 814,99	27 986,88	27 726,36
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 643,91	27 814,99	27 986,88	27 726,36
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 643,91	27 814,99	27 986,88	27 726,36
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>27 043,04</b>			

### 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 – Сентябрь 2023 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### Скидка на торг

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2021 – Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Полная версия (обновлено февраль 2022 г.) таблица 473.

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

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

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

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

#### Местоположение и доступность

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 18. Расчет корректировки на красную линию**

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

Источник: Расчеты оценщика

#### Тип и назначение

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

**Таблица 19. Тип и назначение объекта**

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

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

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

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

### Отдельный вход с улицы

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

**Таблица 20. Наличие отдельного входа**

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

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

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

**Таблица 21. Расчет корректировки на отдельный вход**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Отдельный вход</b>	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Размер корректировки, %</b>		1/0,94 = 6,4%	1/0,94 = 6,4%	1/0,94 = 6,4%	1/0,94 = 6,4%

Источник: Расчеты оценщика

### Этаж расположения

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

**Таблица 22. Коэффициенты различия этажа расположения**

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

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

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

**Таблица 23. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта**

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	2 этаж	3 этаж	2 этаж	5 этаж
<b>Общая площадь</b>	100 %	400,0	685,0	680,0	305,0
Подвал	25%	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25%	0,0	0,0	0,0	0,0
на 2 этаже и выше	50%	400,0	685,0	680,0	305,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,915	0,960	0,960	0,960	0,960
<b>Корректировка, %</b>	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%

Источник: расчеты Оценщика

### Площадь объекта

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

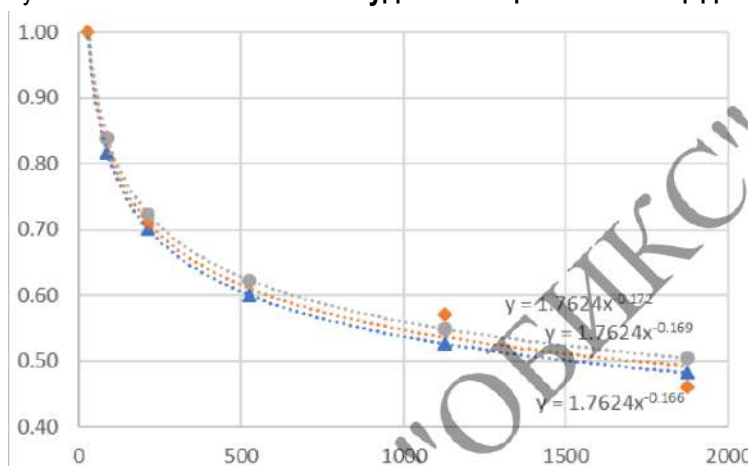
**Таблица 24. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**

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

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

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

**Рисунок 5. Зависимость удельной цены от площади объекта**



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

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

**Таблица 25. Расчет корректировки на площадь**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	400,0	685,0	680,0	305,0
Коэффициент на площадь	0,498	0,640	0,585	0,585	0,670
Корректировка на площадь, %		-22,3%	-14,9%	-15,0%	-25,7%

Источник: Расчеты оценщика

### Коммуникации.

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

### Охрана.

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

### Парковка.

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

### Состояние отделки помещений.

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

**Таблица 26. Корректировка на состояние отделки**

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

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

**Таблица 27. Расчет корректировки на состояние отделки**

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

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений расположенных на 1 этаже составляет: **27 043,04 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 1 775,7 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 27\,043,04 \times 1\,775,7 = 48\,020\,317,25 \text{ руб.}$$

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

## Коэффициент недоиспользования площадей

### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

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

Таблица 28. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

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

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

### Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

$K_p$  - 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:

$$\text{ДВД} = 48\,020\,317,25 \times (1 - 12,5\%) = 42\,017\,777,59 \text{ руб.}$$

#### Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

Таблица 29. Операционные расходы

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019»



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

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 48 020 317,25 руб., операционные расходы составят: 48 020 317,25 руб. / 100 x 21,5 = 10 324 368,21 руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 30. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	27 043,04
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду,	1 775,7
Потенциальный валовый доход, руб.	48 020 317,25
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	42 017 777,59
Операционные расходы, руб.	10 324 368,21
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>31 693 409,38</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **31 693 409,38 руб.**

## 8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

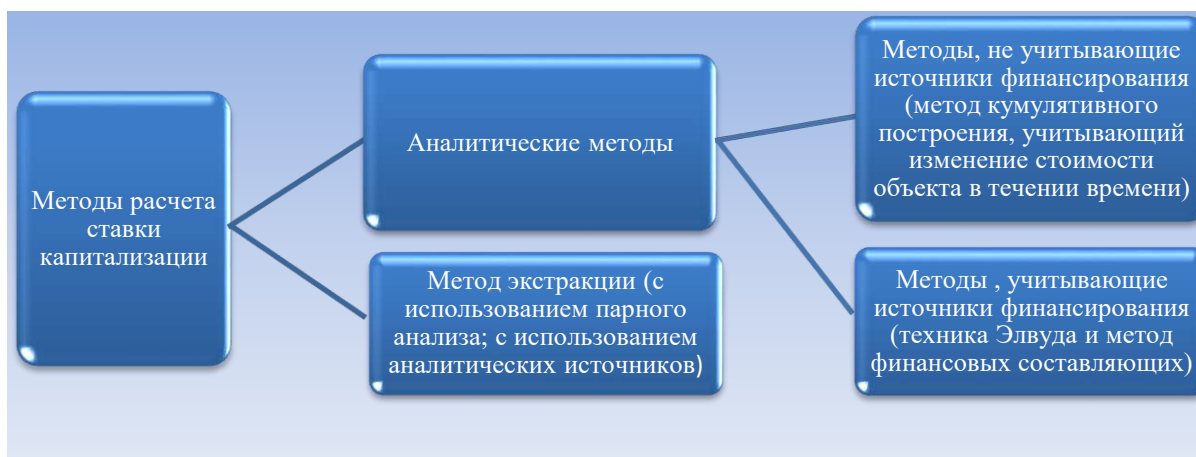
При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

- 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 6. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату

оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случае отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

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

Таблица 31. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

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

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021. Полная версия

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 31\,693\,409,38 / 8,4\% = 377\,302\,493 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**377 302 493**

**(Триста семьдесят семь миллионов триста две тысячи четыреста девяносто три) руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 32. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	402 654 820
3	Доходный подход	377 302 493

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется 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 10.2.

Таблица 33. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	402 654 820	0,5	201 327 410
Результат, полученный в рамках доходного подхода	377 302 493	0,5	188 651 247
<b>Согласованное значение справедливой стоимости</b>			<b>389 978 657</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 29 сентября 2023 г., округленно составляет:

**389 979 000,00**

**(Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**324 982 500,00**

**(Триста двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС**

Оценщик



\_\_\_\_\_ / Круглов Н.Т./



## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 09 ОКТ 2014

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000009 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 775,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II - комната 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002018:2548

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Регистратор Перемыслова В. В.

м.п. (подпись)

77-АР 804065 

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-267

**МОСКВА**

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

не зарегистрировано

Регистратор

Перемышлова В. В.

МП

(подпись)

**77**

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0002018:1005
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, антресоль № 1, чердак № 0	
3	Общая площадь помещения:	1775.7
4	Местоположение:	Москва, ул Пятницкая, д 3/4, строен 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52860252.53
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	362/20 (04300019-0003-0016), 17793, подвал: комнаты - Б,Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 1-6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9, этаж I: комнаты - А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты 1-4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, 9-14, 14а, 14б, 15, 16, этаж 2: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, 10, 11, 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, антресоль: помещение II - комнаты 1, чердак: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 1-3; помещение II - комнаты 1-5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер I категории (полное наименование должности)		М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------



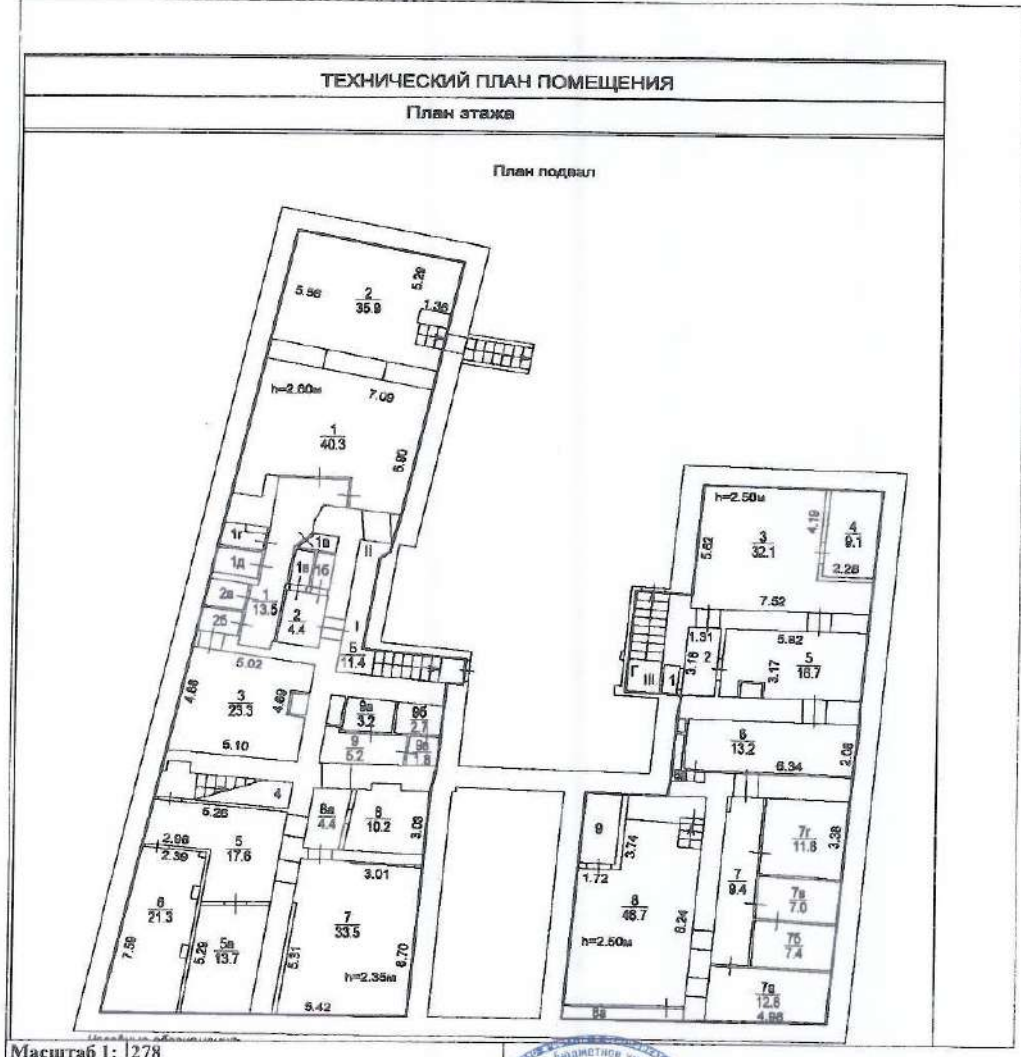
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473
Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 278

Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



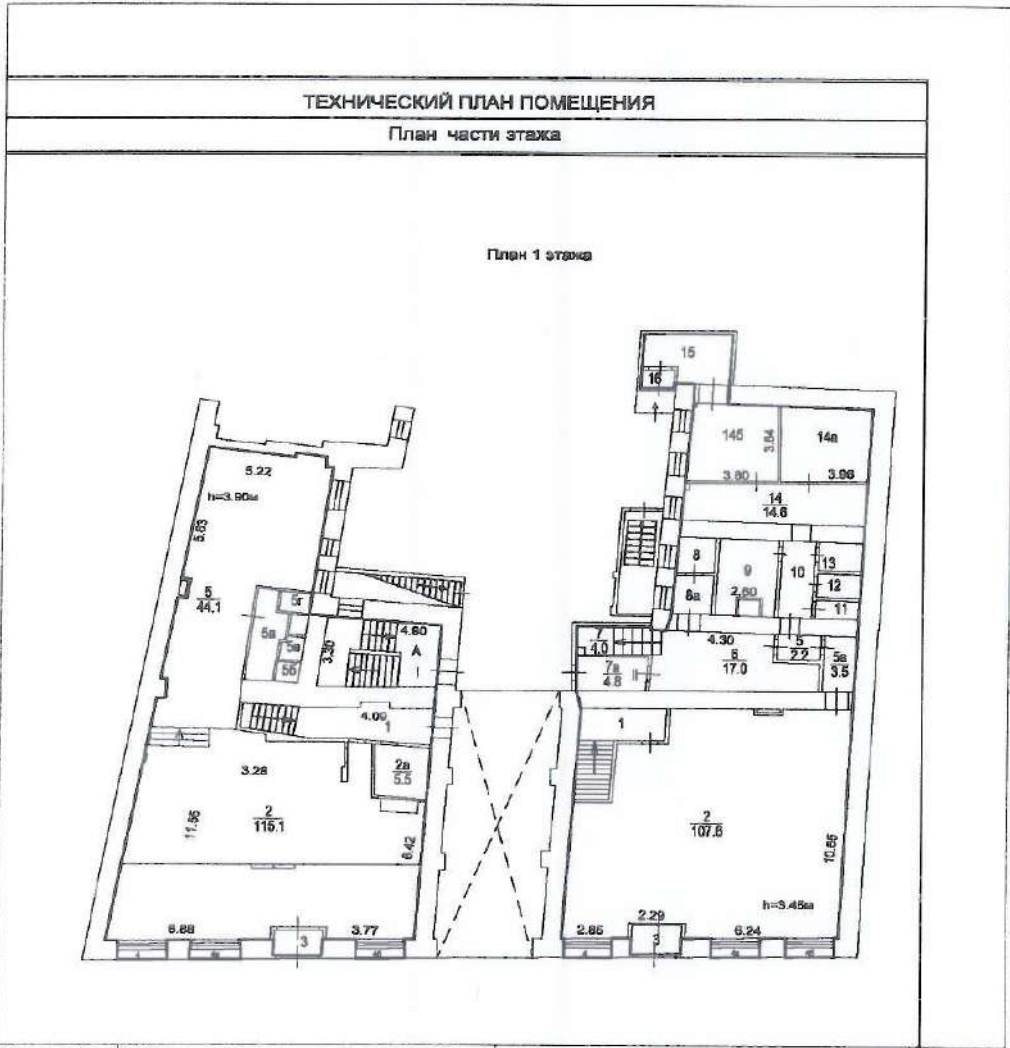
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 5 Всего листов: 6

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473  
Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Этаж № I:



Инженер I категории  
(полное наименование должности)

М. О. Ермаков  
(инициалы, фамилия)



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

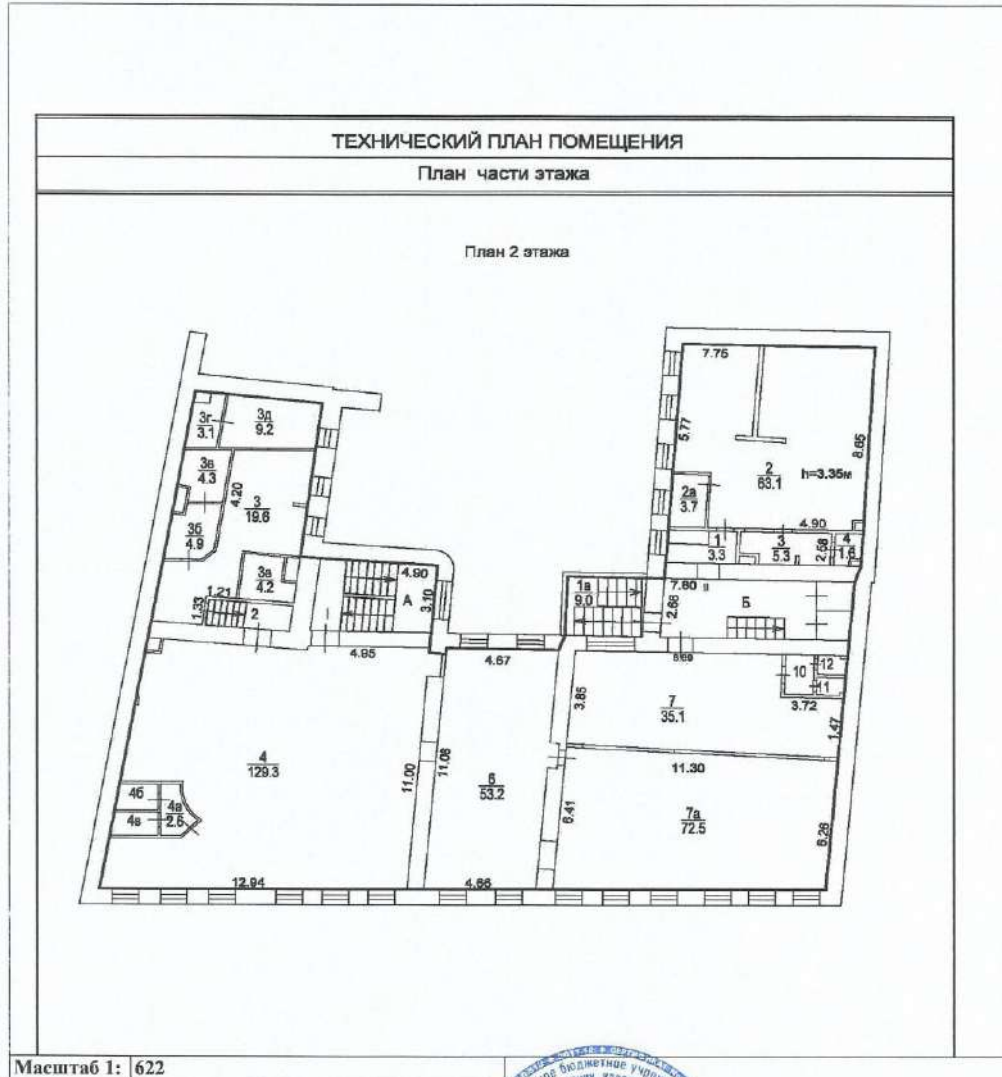
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



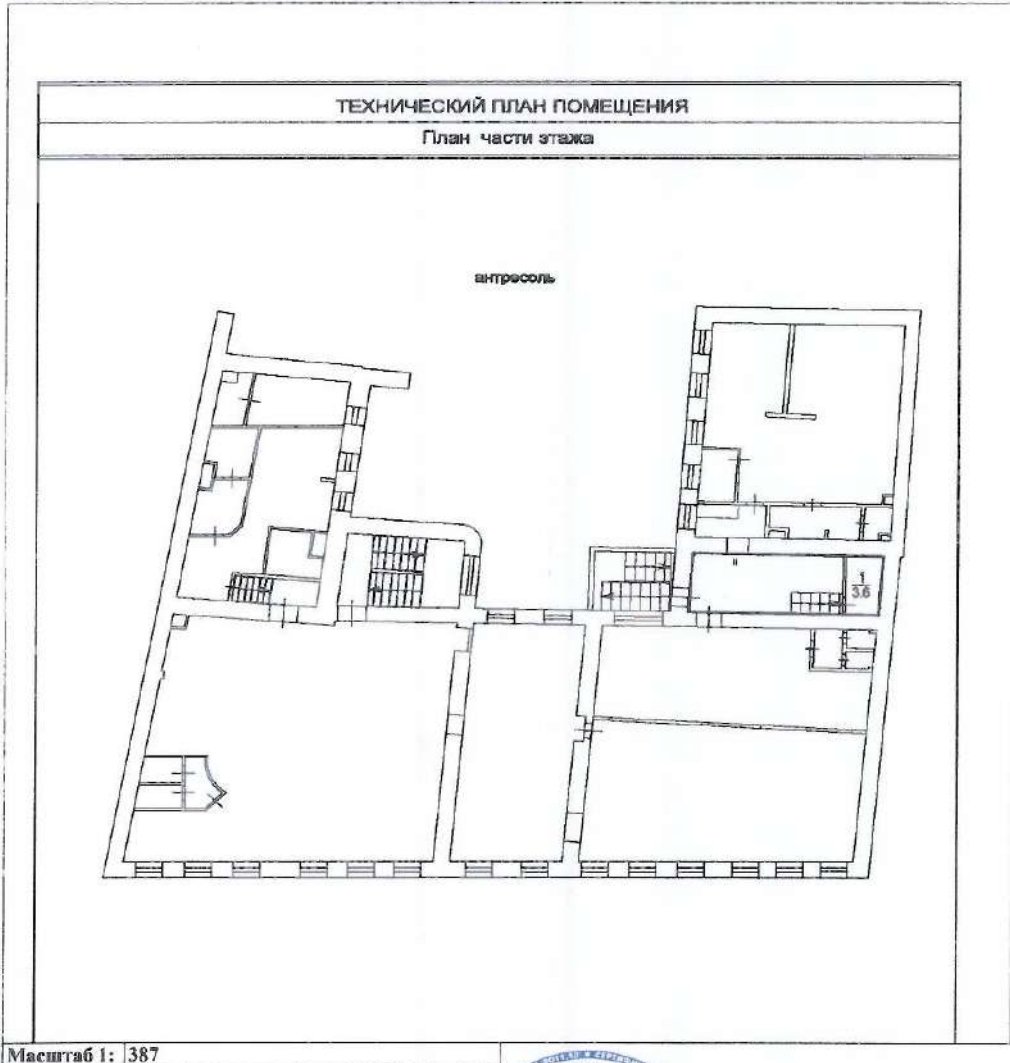
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



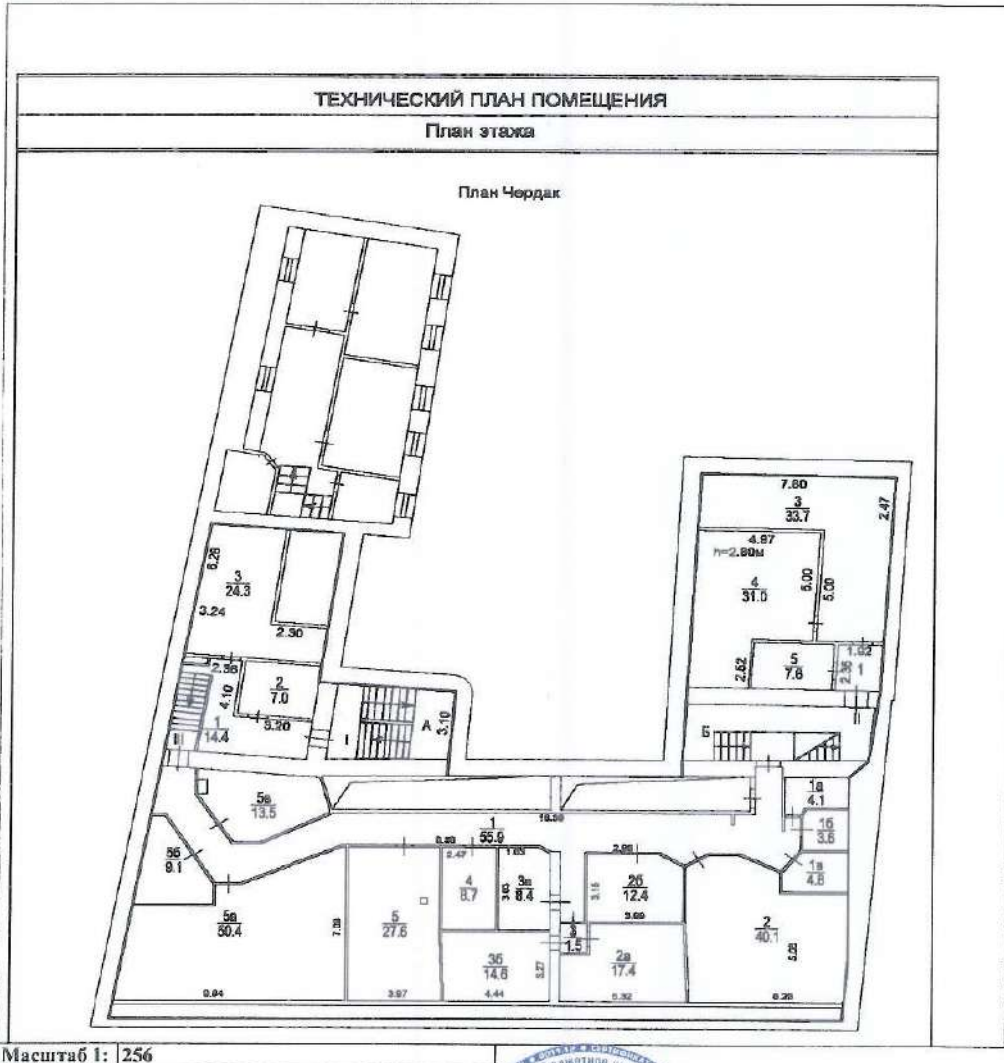
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



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

### Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207546423/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Свободное назначение, 532,8 м² в бизнес-центре «на ул. Пятницкая, 6/1св»". The price is listed as 143 900 000 Р. The listing includes a large photograph of the building, a contact number (+7 956 056-25-51), and a section titled "Отчёт о правлелательности объекта". The report lists various factors such as location, traffic, and nearby facilities.

This screenshot provides a more detailed view of the listing. It includes a descriptive text about the property's location and features, a section for "Возможное назначение" (Possible purpose) listing various business uses, and a "Напишите автору" (Write to the author) section with a contact button. The price and contact information are repeated on the right side of the page.

https://www.cian.ru/sale/commercial/292008118/

**Свободное назначение, 570 м<sup>2</sup>**  
**в здании «на ул. Новокузнецкая, 29с1»**

Новая ЦАО р-н Зюзинский Новокузнецкий, 29С1 Москва

145 000 000 Р

Свяжитесь с автором объявления

Предложите свою цену

Получите: 1 443 452 900

Цена за метр: 254 386 Р

Минус

+7 985 630 29-76

Менее 5 минут для звонка, сообщения и сделки

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в РИФ-опт?

- Свободное назначение
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бизнес (рынок торговли)
- Арендные ставки растут
- Точка трафика
- Комплекс в радиусе 1 км
- Рекомендовано по выбору метра для бизнеса

Предлагаю купить торговую площадь 570 кв.м. Крайне привлекательная локация - 5 минут пешком (МРО) на ст. метро Павелецкая и 8 минут (ВСО) от Новокузнецкой/Пречисловской, также в шаговой доступности Дубровинская/Саратовская и Полковая. Автомобильный охватит удобный въезд на Старую площадь. В торговом центре можно разместить парковочные места на территории.

Отдельный вход с 1-4 уровнями позволяет организовать работу в режиме 24/7.

Помещение площадью 570 кв.м. включает 1-0 и 2-й этажи и небольшой подвал. Планировка оптимальная - открытые пространства и кабинеты. Много окон и потолки высотой от 3,2 м расширяют возможности дополнительных осветов и объектов.

Предоставлен парковка 7-ми парковочных мест на территории. ДПН или доля ООО.

Номер объекта: #1546665/13613

Свяжитесь с

Напишите автору

Свяжитесь онлайн | Напишите сообщение | Уведомить

или свяжитесь напрямую по телефону

Написать сообщение

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните автору объявления и получите дополнительные подробности.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 570 м<sup>2</sup>

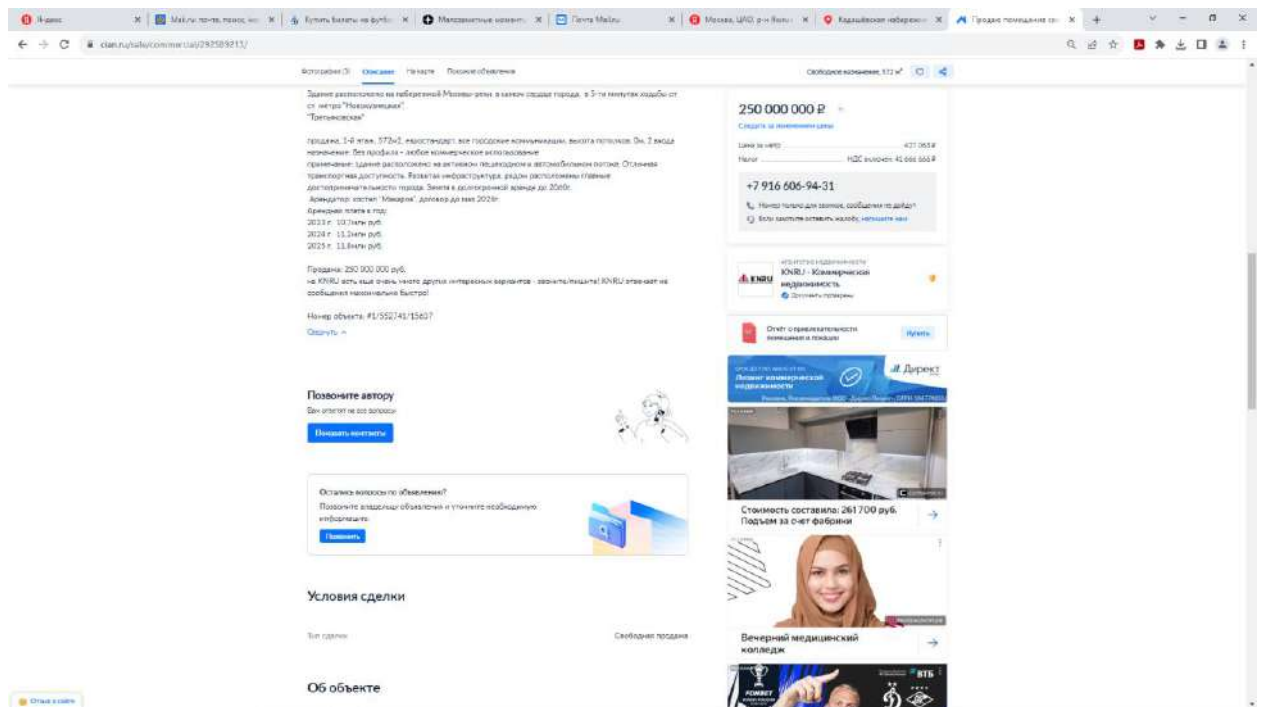
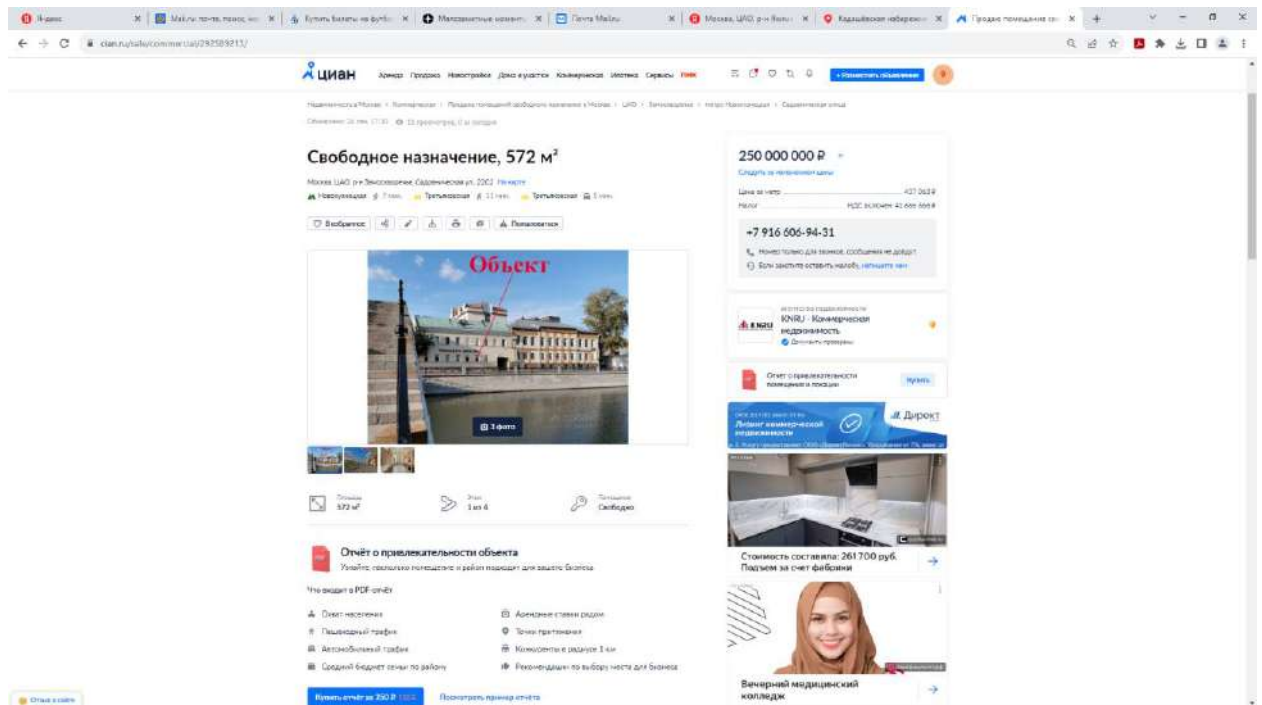


https://www.cian.ru/sale/commercial/289240637/





https://www.cian.ru/sale/commercial/292589213/



## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/292690059/>

The screenshot shows a listing for a commercial office on the CИАН website. The main title is "Офис (В), 400 м² в офисном здании «на ул. Большая Ордынка, 8/1с6 (Строение 6)»". The price is listed as 1 133 300 Р/мес. The location is "Москва, ЦАО, ул. Большая Ордынка, 8/1с6". The listing includes a photo of the building, a contact number +7 965 107-82-34, and a "Позвоните автору" button. There is also a section for "Отчет о привлекательности объекта" with a list of nearby facilities like "Сбербанк" and "Аэровокзал".

This screenshot shows the "Условия аренды" (Lease Terms) section of the listing. It details the location as "Москва, ЦАО, ул. Большая Ордынка, 8/1с6" and provides a list of nearby facilities including "Сбербанк", "Аэровокзал", "Почта", "Торговые центры", and "Консервные в радиусе 5 км". The text describes the office as a "класс В" (Class B) and mentions the building's location on Ordynka Street. It includes a list of services provided, such as "Получить презентацию в течение 10 минут" and "Дать доступ на сайт объекта". There is a "Позвоните автору" button and a "Получить консультацию" button.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/292762707/>

**Свободное назначение (В), 685 м<sup>2</sup> в бизнес-центре «на ул. Пятницкая, 29»**

Москва ЦАО р-н Дзержинский, Пятницкая ул. 29. 7 этаж  
МКАД - Новорижское ш. в 21 км., Третьяковская в 21 км., ул. Пятницкая в 10 мин.

Выборы:  Фото  Видео  Панорама

2 000 000 Р/мес.  
Следите за изменениями цены.  
Предложите свои даты

Цена за метр: 2920 Р/кв.м.  
Налог: НДС включен 223 333 Р  
Комиссия: нет  
Арендная плата: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 964 720-70-98  
Иногда только для звонков, сообщения не будут  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать автору

История цен: Moscow Estate Коммерческая

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Бизнес-центр Бизнес-центр  
Площадь: 4-12 тыс. кв. м  
ул. Пятницкая, Пятницкая ул.  
+7 495 342 21 76

**Возможное назначение**

Офис

Будь небезразличен своим зарплатам: фитнес, спортзал, бассейн, бассейн, ресторан, магазин, фотостудия, ботаника, парковка, багаж, кафе, торговля, развлечения, услуги.

**Напишите автору**

Свяжитесь с автором. Измените статус. Напишите автору.

или укажите подробности по телефону

Написать автору

Остались вопросы по объявлению?  
Помогите автору объявлению и получите вознаграждение

Написать

2 000 000 Р/мес.  
Следите за изменениями цены.  
Предложите свои даты

Цена за метр: 2920 Р/кв.м.  
Налог: НДС включен 223 333 Р  
Комиссия: нет  
Арендная плата: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 964 720-70-98  
Иногда только для звонков, сообщения не будут  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать автору

История цен: Moscow Estate Коммерческая

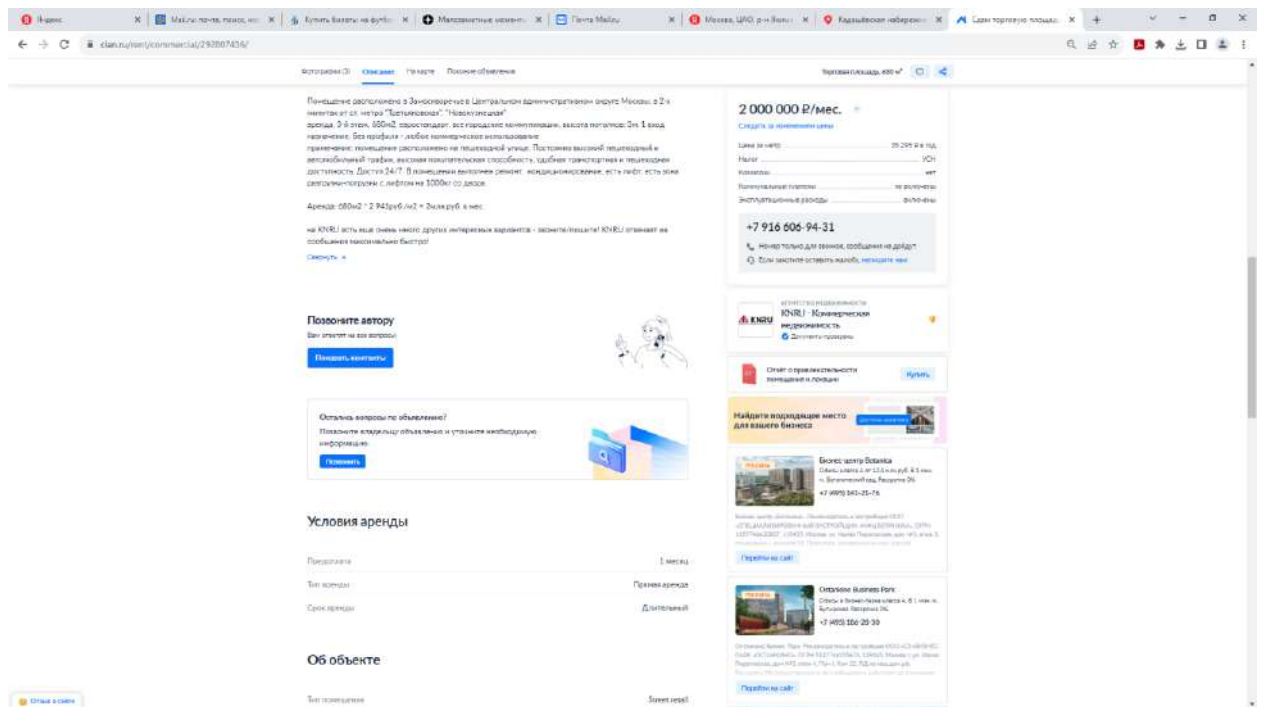
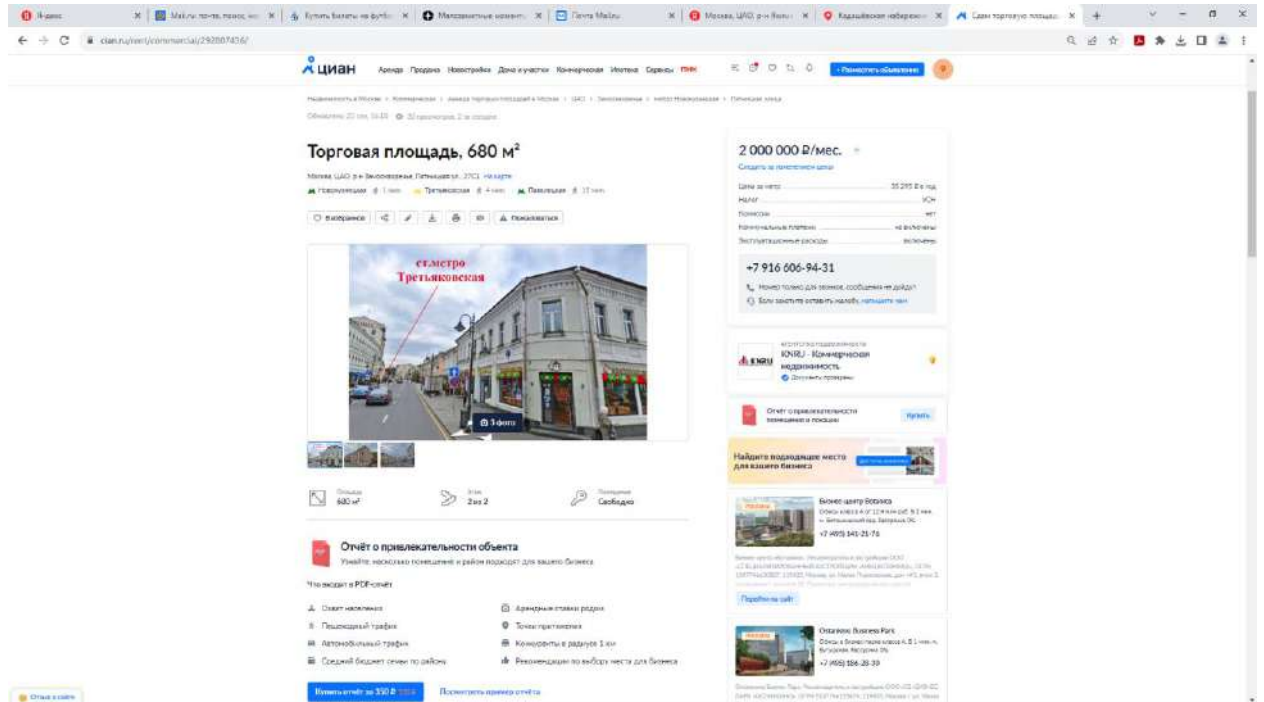
Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Бизнес-центр Бизнес-центр  
Площадь: 4-12 тыс. кв. м  
ул. Пятницкая, Пятницкая ул.  
+7 495 342 21 76

Позвоните автору



https://www.cian.ru/rent/commercial/292807436/



https://www.cian.ru/rent/commercial/288887246/

Офис (В), 305 м²  
в бизнес-центре «на Кадашёвской набережной, 14к2»

Москва, ЦАО, район Чертаново, Кадашевская наб., 14к2 Ч. 2/1  
Южная сторона ф. 1 этаж, 10 этаж, 11 этаж

1016 700 Р/мес.

Создать и изменить заявку  
Предложить свои цены

Получить: 935 130

Цена за кв. м: 40 002 Р/кв. м  
Итого: НДС включен: 389 408 Р  
Комиссия: 0 Р  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не включены

+7 965 107-82-34

Менеджер: Юлия Архипова

Отчет о прибыльности объекта

Укажите, насколько подробно и в каком формате для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Сводный отчет
- Планировка
- Арендные ставки рынка
- Транспортная доступность
- Автоподборный график
- Визуализация в радиусе 1 км
- Средний бизнес-план по району

Собственное здание в деловом центре города, офис класса В площадью 305 квадратных метров в бизнес-центре

Москва, ЦАО, Кадашевская набережная, 14 к2

Удобное расположение в торговом центре Садково-испольд:

- Возможность аренды парковочных мест
- Ближайшая метро от центра "Третьяковская" всего 7 мин. пешком

Офис класса В:

- Панорамные окна с видом на парк и озеро
- Вытяжка, Приточно-отсосная вентиляция
- Кондиционирование централизованно

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзаказу

Если данные предположения подтвердят Вашему заказчику:

- Мы подготовим полностью готовый отчет и презентацию, разработанные и презентовать, чтобы Вы могли представить его клиентам или инвесторам. Презентацию можно выслать менеджеру по телефону и в электронном виде.
- Отметим на любые Ваши вопросы, чтобы избежать любых недопониманий по коммерческим условиям аренды помещения.
- Обеспечим организацию просмотра помещения, договоренности на любые удобные даты, подберем оптимальный транспорт.

Вы можете посмотреть наш сайт онлайн. Мы готовы на Ваши вопросы по будням до 19:00, а по выходным и в выходные дни мы готовы ответить на Ваши вопросы по телефону.

НОМЕР ОБЪЕКТА: 1141276

Ссылка: ...

Напишите автору

Создать заявку, Запросить информацию, Менеджеру

Или сразу написать менеджеру по телефону

Получить контакты

Оцените достоверность информации?

Поставьте в квадратик оценку и укажите необходимую информацию

Получить

## 12. РИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
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* *№ свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
I 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 ПШ1409113 28.04.2001  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

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

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



*Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность, учредительного лица*

Москва



Петровская Е.В.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1 « 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

**Круглову Николаю Терентьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

  
А.С. Бункин

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

АО «СПИЦОН», Москва, 2022 г., «Б»-13 № 677.





# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №69/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 69/2023/СП134/765 от 04.05.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич (ИНН 502701335404) Адрес регистрации: 109382, г. Москва, ул. Соехозная, дом 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2023 г. по «17» июня 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Возмещение ущерба, причиненное в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦК/ИП ДБМР

  
М.п.  
«04» мая 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:  
Круглов Николай Терентьевич



(Круглов Н.Т.)

# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1/2023/СП134/765

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

  
(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ" Слуцкий Даниил Евгеньевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	011E1B6E0096AFD9A94EE2A6616 706F141 с 26.01.2023 09:30 по 26.04.2024 09:30 GMT+03:00	29.09.2023 16:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ" БИРМАН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	40601D009F8567C918FCE443634 EВ98В с 18.10.2022 17:34 по 18.01.2024 17:34 GMT+03:00	29.09.2023 16:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа