

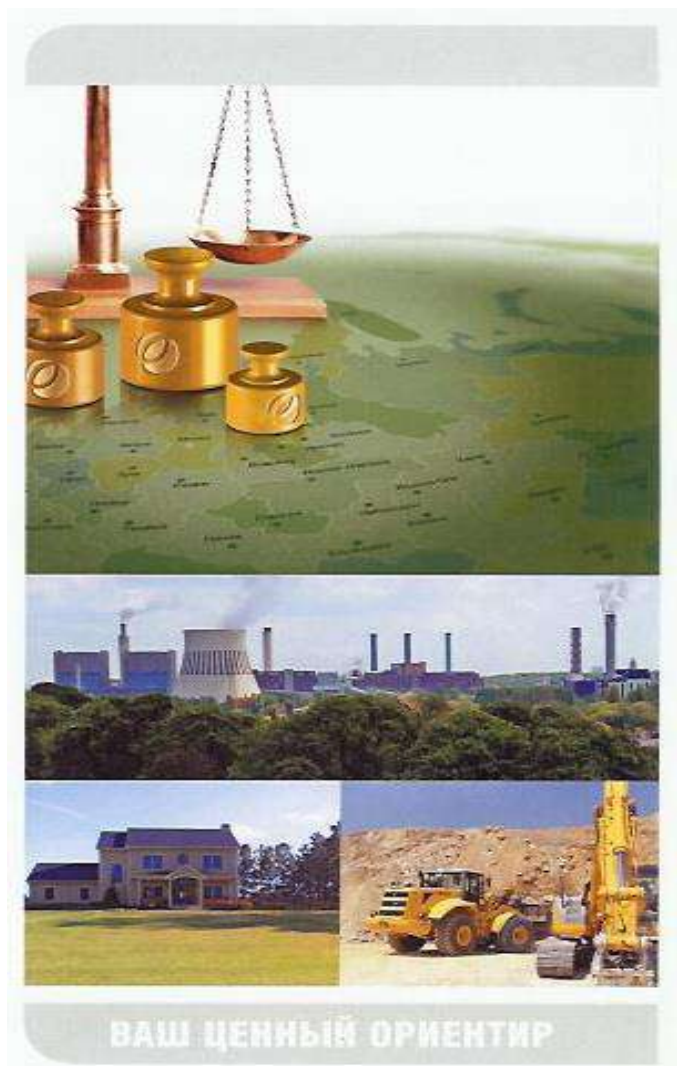


ОТЧЕТ № 800-2720-12/2014-О/11

**об оценке справедливой стоимости нежилого
помещения общей площадью 345,8 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, по состоянию на 29
мая 2020 г.**

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Май 2020

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №6 от 13.05.2020 г. между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 29 мая 2020 г. составляет:

70 195 000,00

(Семьдесят миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей, с учетом НДС

58 495 833,33

(Пятьдесят восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля, 33 копейки, без учета НДС

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

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

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

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

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

Генеральный директор

29 мая 2020 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.....	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ.....	20
3.2.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	24
3.3.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	29
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	36
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	38
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	46
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	46
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	55
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	57
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	60
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	70
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	74

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офисное помещение
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 70 203 970 руб. Доходный подход – 70 186 169 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 29 мая 2020 г. составляет:

70 195 000,00

(Семьдесят миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей, с учетом НДС

58 495 833,33

(Пятьдесят восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля, 33 копейки, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №6 от 13.05.2020 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 345,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение II – комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI – комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	29 мая 2020 г.
Срок проведения оценки	С 29 мая 2020 г. по 29 мая 2020 г.
Дата составления отчета	29 мая 2020 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 02.02.2021 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

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

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

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

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №7 от 25.05.2020 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

В соответствии с Заявкой №7 задание на оценку содержит следующие положения:

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 29 мая 2020 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 29 мая 2020 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, в 300 м. от станции метро Чистые Пруды. Объект расположен в центре города, в районе Красносельский Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

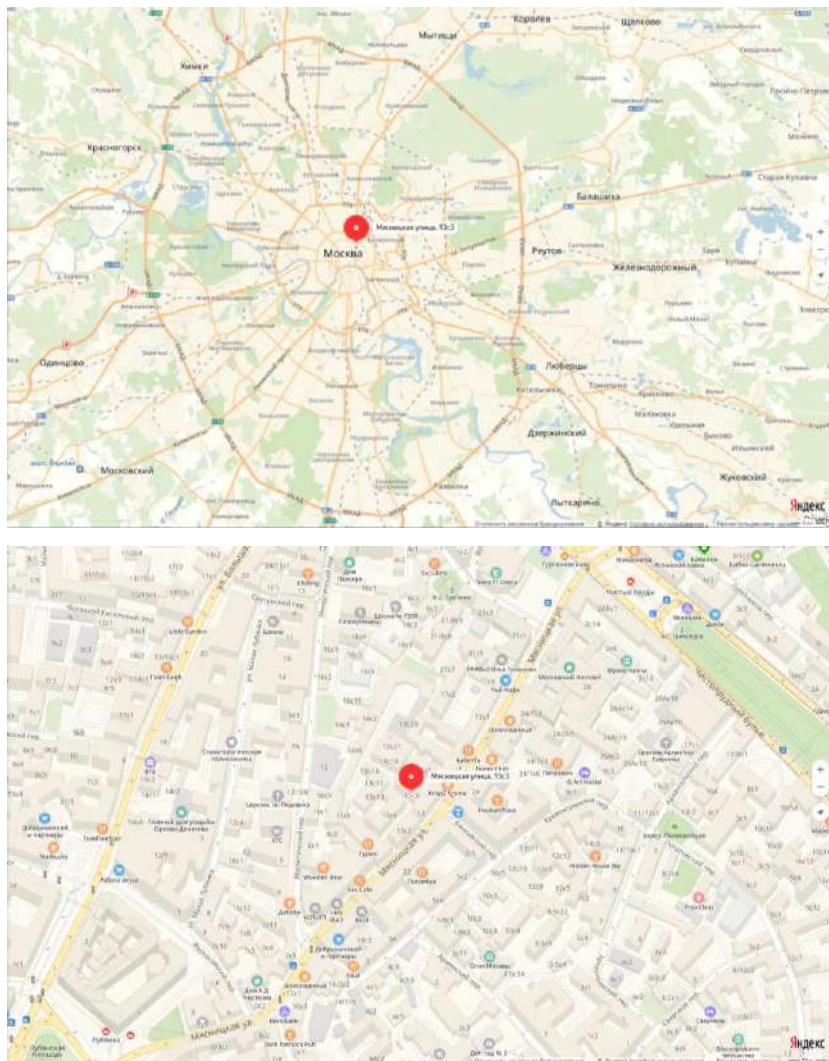


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

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

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

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

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

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

Район Красносельский²

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

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

Название Красносельского района возникло от села Красного, которое располагалось на этих землях. Первые упоминания о нем датированы 1423 годом. Место, где располагалось село, было

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

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

необычайно живописным. Вокруг располагались зеленые луга. Здесь же брала начало дорога, которая вела в Ярославль. Свое развитие село начало при Василии Темном, который обустроил и расширил его территории. Именно тогда и возникло название Красное, то есть «красивое».

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

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

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

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

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

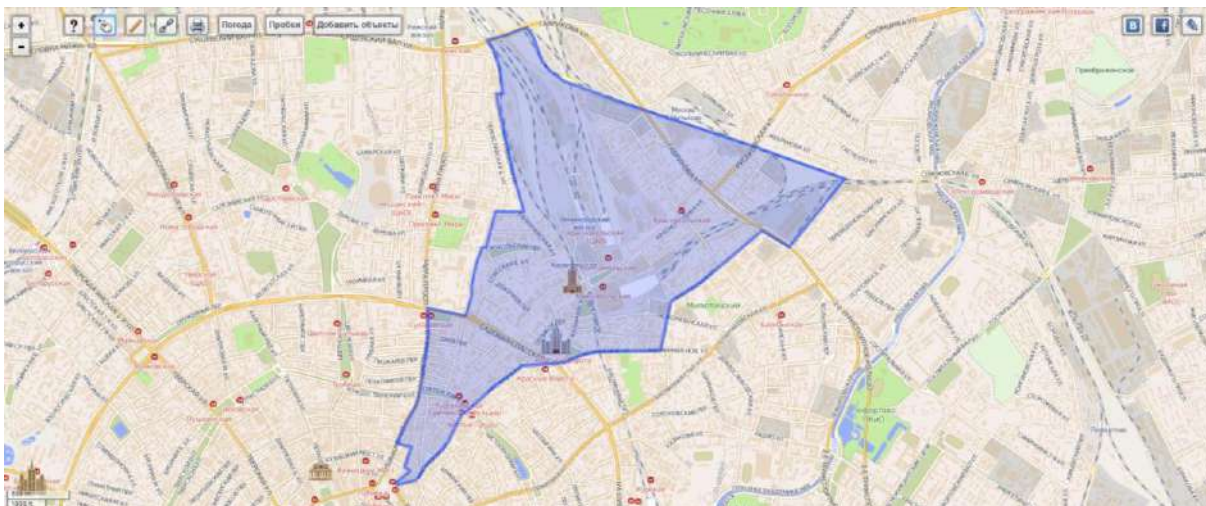


Рисунок 2.2. Красносельский район

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3
Год постройки	1865
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, антресоль 1 этажа
Общая площадь помещения, кв.м.	345,8
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал - 3,00, 1 этаж - 3,00, антресоль 1 этажа 3,00
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 190748 от 11 февраля 2011 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000008 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



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

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ³

Базовый прогноз умеренно-позитивный.

Инициативы по поддержке семей приведут к росту государственных расходов.

Профицит бюджета оставляет властям свободу для экономического маневра.

Потребительский рынок продолжает отставать от остальных секторов.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2018	2019	2020	2021	2022
Рост ВВП, %	2,2	1,2	1,8	1,5	1,3
RUB/USD	62,67	65,00	64,60	63,40	62,40
ИПЦ, %	2,88	4,5	3,7	3,4	3,8
Дефлятор ВВП, %	12,1	4,3	7,3	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	8,87	8,84	7,85	7,87	8,03
Профицит бюджета, % от ВВП	3,03	2,66	1,28	1,24	0,95
Потребительские расходы, %	2,3	2,6	2,1	1,6	1,9
Государственные расходы, %	4,6	8,7	1,8	5,4	5,5
Чистый приток капитала, млрд долл.	-4	-55	-79	-78	49
Безработица, %	4,80	4,53	4,59	4,6	4,58
Мировая цена на нефть BRENT	71,1	64,3	65,1	63,5	62,2

СТАГНАЦИЯ

Пересмотры макроэкономических показателей носят косметический характер. Инфляция стабилизировалась на уровне 4%, ВВП - в районе 1,5%. Возможно социальные инициативы президента немного подтолкнут инфляцию вверх, а новый кабинет министров инициирует пакет стимулов для экономического роста. Однако конфигурация среднесрочной экономической политики станет ясна не ранее 2 квартала.

1,3 %

Рост ВВП в 2019 г.

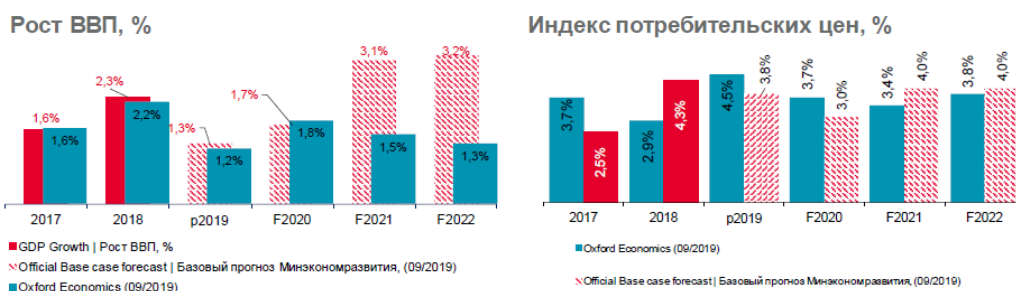
По версии Минэкономразвития

3,8 %

Ожидаемая инфляция в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

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



Перед правительством стоит задача фактического удвоения темпов роста экономики по сравнению с сегодняшними. Однако инструментарий кабмина весьма ограничен. Поэтому прогнозы на 2021-2022 гг. можно рассматривать, скорее, как желаемое будущее.

Мы полагаем, что в первую половину 2020 г. кабмин будет пытаться нащупать драйверы для роста экономики.

Одно можно сказать с полной определенностью: потребительская модель роста исчерпана. С одной стороны стагнация потребительского рынка будет тормозить развитие крупных мегаполисов, а с другой способствовать сдерживанию инфляции.

С точки зрения недвижимости, это означает, что в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений.

Таблица 3. Реальная стоимость денег и рост ВВП



Показателем реальной стоимости денег является разница между ставкой кредитования и инфляцией.

С 2017года начинается период дорогих денег и низких темпов экономического роста.

Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов.

Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

РОССИЯ УЛУЧШАЕТ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ

За 12 месяцев ипотечный долг вырос на 17%. Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета лишь временно затормозил активность кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

3,5%

ипотечной задолженности
домохозяйств

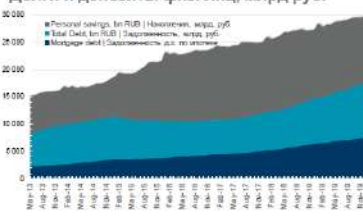
Погашено досрочно в 3 квартале 2019 г.

6%

От ВВП

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

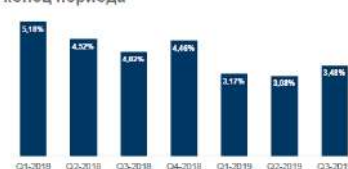
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Темпы роста задолженности домохозяйств



Доля досрочного погашения ипотечных кредитов за квартал, в % от общего долга на конец периода



Планы по увеличению размера «материнского капитала» наряду со снижением ставки будут стимулировать даже бездетные домохозяйства брать ипотечные кредиты, так как выплаты от государства будут включаться в расчет возможностей по погашению ипотеки.

КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ СТАГНИРУЕТ

В 2019 г. рост корпоративного долга прекратился, в первую очередь за счет сжатия валютного долга. В конце года кредитование несколько оживилось, однако, рассчитывать на оживление реального сектора не приходится.

6,25%

Ключевая ставка

Понижена на ,25 (13.12.2019)

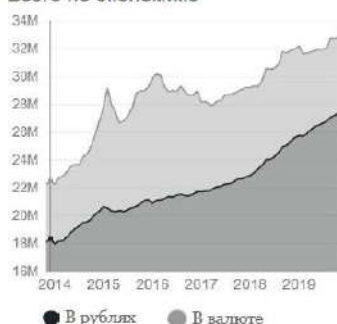
20%

Доля просроченной задолженности

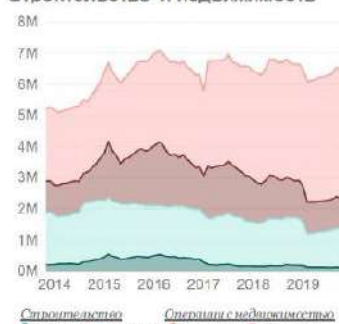
В строительстве

Текущая задолженность, млн руб.

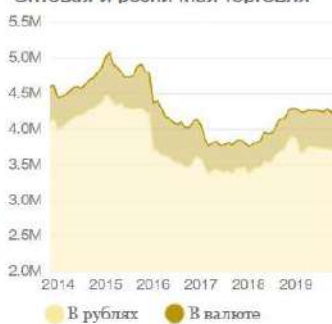
Всего по экономике



Строительство и недвижимость



Оптовая и розничная торговля



Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно. Рост просроченной задолженности в строительстве остановился.

В октябре незначительно вырос долг предприятий оптовой и розничной торговли, но наиболее важными будут ноябрь и декабрь, данные по этим месяцам покажут активность новогодних продаж по отрасли.

РЫНКИ КАПИТАЛА

Объем инвестиций вырос на 30%.

Лидером роста является гостиничный сегмент (+450%).

Ставки капитализации на прайм объекты не реагируют на снижение ключевой ставки.

Ставки капитализации по объектам не класса прайм могут превышать 14%.

Чистый отток иностранных инвестиций завершился в 2019 г.

2,58 млрд Евро

По итогам 2019 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

9.5 %

Январь 2020 г.

Ставка капитализации на офисы

3,5 млрд Евро

Прогноз на 2020 г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ

168 млн Евро

Чистый отток иностранных инвестиций в 2019 г.

Российский рынок имеет самый высокий потенциал роста в восточноевропейском регионе.

+30 %

Инвестиции в РФ

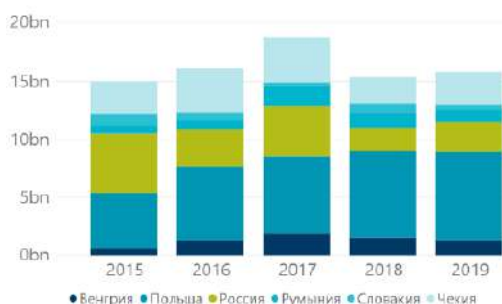
2019 г. по сравнению с 2018 г.

5,7 млрд Евро

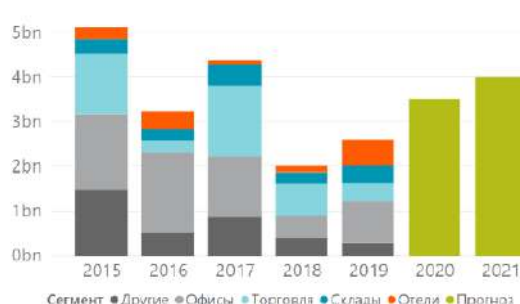
Объем инвестиций в Польшу в 2019 г.

Крупнейший инвестиционный рынок Восточной Европы с 2016 г.

Объемы инвестиций на основных рынках Восточной Европы, млрд евро



Объем инвестиций в России, млрд евро



Инвестиции в недвижимость в Восточной Европе стабилизировались на уровне 17 млрд Евро. Структура в 2019 г. практически не отличалась от предыдущего. При этом в России наблюдался самый высокий рост инвестиций в регионе: +30%. Достигнуто это за счет низкой базы. Другие региональные рынки вплотную приблизились к уровню насыщения.

По итогам 2020 года мы ожидаем оживления инвестиционного рынка, преимущественно за счет укрупнения и консолидации портфелей активов. Сегодня именно Российский рынок имеет потенциал для роста. Даже в условиях санкций и отсутствия иностранных инвесторов, в среднесрочной перспективе рынок может достичь 5 млрд Евро.

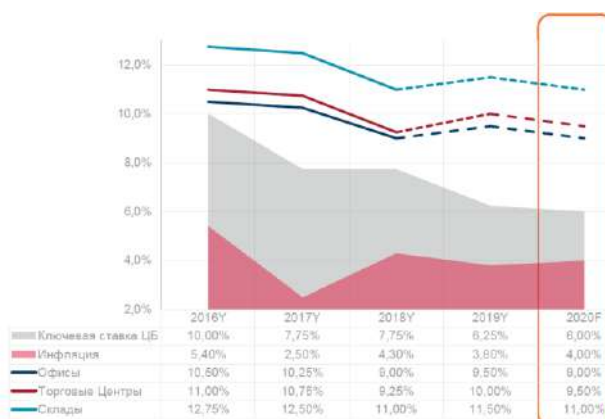
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

9 %

Актуальная ставка капитализации
Офисная недвижимость

6,25 %

Ключевая ставка
ЦБ РФ (декабрь 2019 г.)



3.2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Стабильно высокий спрос удерживает вакансию на уровне ниже 11%.

В 2019 году новое строительство в три раза превысило аномально низкий уровень прошлого года.

В среднесрочной перспективе ежегодно будет вводиться 300-400 тыс. кв. м офисных площадей.

Недостаток крупных блоков в объектах класса А вынуждает арендаторов заключать сделки в зданиях класса В по ставкам, сравнимым с классом А.

18,12 млн кв. м

Общее количество офисных помещений

386 тыс. кв. м

Новое строительство

1,84 млн кв. м (10,2%)

Количество свободных площадей

2,03 млн кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство 2019 года превысило показатель прошлого года в 3 раза. В среднесрочной перспективе новое строительство будет оставаться на уровне 300-400 тыс. кв. м ежегодно.



Прошедший год послужил началом нового этапа развития рынка офисной недвижимости со стабильными темпами ввода объектов. Несмотря на существенный рост количества введенных площадей, стабильно высокий спрос будет поддерживать стабильный уровень строительной активности.

42% от общего количества офисных площадей было введено в 4 квартале 2019 г. Наиболее значимыми введенными объектами можно считать БЦ Орбион(класс А) и БЦ Стратос(Класс А) общей офисной площадью 66 тыс. кв. м, расположенные на территории активно развивающегося бизнес-кластера Сколково. В ближайшие годы в Сколково ожидается ввод более 150 тыс. кв. м офисных площадей, что в сочетании с развитием внутренней инфраструктуры и интегрированностью в городскую транспортную сеть может сделать данную территорию новым центром деловой жизни. Сколковоявляется одной из точек роста динамично развивающейся юго-западной субагломерации.

Ключевыми географическими векторами развития офисной недвижимости являются юго-западное направление и Ленинградский коридор.



СПРОС

По итогам 2019 года снижения спроса после рекордных показателей 2018 года не произошло. В 2020-2021 гг. спрос будет держаться на стабильно высоком уровне.

2,03

МЛН КВ. М

Сумма сделок по аренде
и продаже

1-4 кв. 2019 года

2

МЛН КВ. М

Сумма сделок по аренде
и продаже

Прогноз на 2020 год

В 2019 г. сумма сделок по аренде и продаже сохранилась на уровне, сравнимом с предыдущим годом. Ключевыми трендами года стали рост объема договоров предварительной аренды и повышение спроса на приобретение помещений в собственность.

Ощутимый недостаток качественных крупных блоков и высокая активность арендаторов привели к заключению ряда крупных сделок в строящихся объектах. Доля договоров предварительной аренды от общего числа заключенных сделок увеличилась более, чем в 2 раза по сравнению с 2018 г. (2018 г. -7%, 2019 –15%).

Доля сделок продажи выросла вдвое по сравнению с 2018 г. и составила 18%. В условиях затянувшейся стагнации российской экономики банки пересмотрели свои подходы в отношении инвестиций в офисную недвижимость, в результате чего 4 из 5-ти крупнейших сделок продажи за год были заключены банковскими структурами. Помимо банков, одними из ключевых игроков рынка остаются операторы гибких рабочих пространств и компании IT-сектора.

Операторы гибких рабочих пространств показывают себя как активные игроки рынка и в качестве арендаторов, и в роли арендодателей. За последний год был заключен ряд сделок по аренде большого числа рабочих мест в коворкингах.

КОВОРКИНГИ

Развитие гибких рабочих пространств по-прежнему является одним из ключевых трендов в сегменте офисной недвижимости. Среднегодовой рост рынка гибких рабочих пространств в 2019-2020гг. в Москве составляет 50%.

180

ТЫС. КВ. М

Объем рынка гибких рабочих
пространств
Январь 2020 г.

70%

Доля сетевых операторов
Январь 2020 г.

К концу 2019 г. в Москве функционировало 114 форматных гибких рабочих пространств, более половины из которых являлись сетевыми. За прошедший год было открыто 22 гибких рабочих пространства общей площадью около 60 тыс. кв. м. В 2020 году заявлено к открытию еще 20 новых площадок. Наибольшей популярностью для размещения коворкингов пользуются Центральный Деловой Район, Ленинградский коридор, а также Москва-Сити

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Возросший втрое объем нового строительства не оказал существенного влияния на уровень вакансии. В 2020 г. вакансии будет удерживаться на уровне 10-11% за счет высокого спроса со стороны арендаторов.

10,2 %

Доля свободных помещений
на конец 2019 года
Класс А и В (В+ и В-)

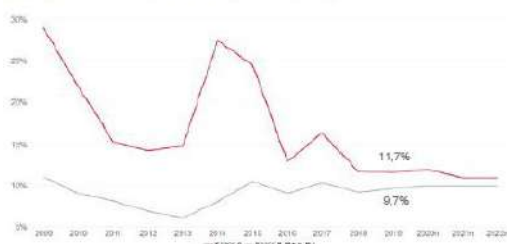
1,84 млн кв. м

Площадь свободных помещений
на конец 2019 года
Класс А и В (В+ и В-)

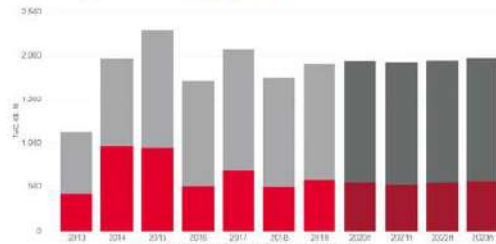
787 тыс. кв. м

Площадь свободных помещений с
экспозицией более 1 года
Класс А и В (В+ и В-)

Доля свободных помещений



Свободные помещения



В классе А уровень вакансии остается стабильным. Незначительный рост доли свободных площадей в объектах класса В (0,4 п.п.) определил динамику показателя в целом по рынку.

Уровень вакансии на конец 2019 г. составил 10,2%, тем самым превысив значение 2018 года всего на 0,4 п. п. Такой рост можно считать незначительным на фоне увеличения количества построенных площадей почти в 3 раза по сравнению с прошлым годом. Отсутствие колебаний в значении показателя поддерживается стабильно высоким спросом.

Таким образом, можно говорить о показателе индикативной доли вакансии на рынке (за исключением этих площадей) - 5,8%.

Общее количество свободных площадей составляет 1,84 млн кв. м. При этом почти половина этих площадей экспонируется более 1 года и является менее ликвидным для рынка предложением (ориентированным на более узкий спрос или не соответствующим текущим ожиданиям потенциальных арендаторов).

ПОГЛОЩЕНИЕ⁴

По итогам 2019 года поглощение оставалось положительным на фоне стабильно высокого спроса. Однако ввиду возросшей строительной активности и антирекордов ввода новых зданий прошлого года значение показателя снизилось более, чем на 50% по сравнению со значением 2018

⁴ **Поглощение** - показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное - освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

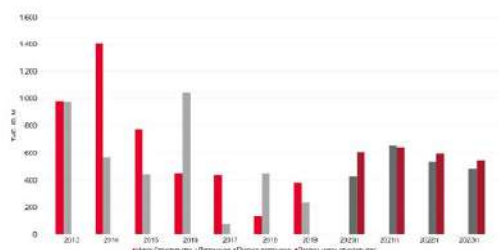
года. На фоне стабильных показателей нового строительства в 2020-2022 гг. поглощение будет оставаться на уровне 200 - 300 тыс. кв. м ежегодно.

234

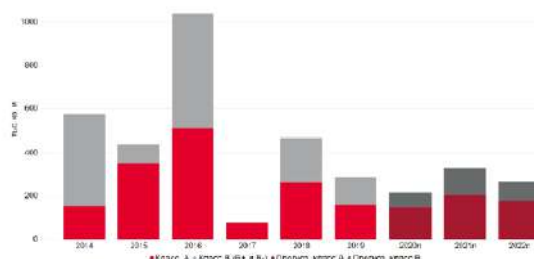
ТЫС. КВ. М

Поглощение
1-4 кв. 2019 г.

Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам



СТАВКИ АРЕНДЫ

В 2019 году произошел ожидаемый рост ставок аренды. Рост ставок сохраняется на уровне инфляции, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке.

310

долл. за кв. м в год

Январь - декабрь, 2019 год

Долларовый эквивалент.

Все сделки аренды на рынке

20 015

руб. за кв. м в год

Январь - декабрь, 2019 год

Рублевый эквивалент.

Все сделки аренды на рынке

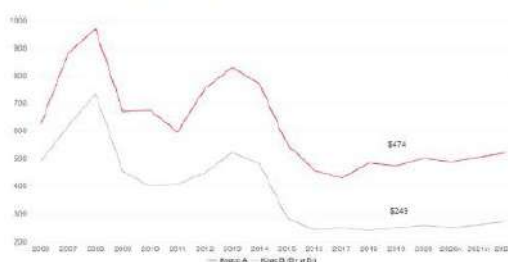
В 2019 году рост ставок аренды составил 4,1% относительно показателя прошлого года. При этом ставки аренды в зданиях класса А остались на уровне 2018 года, а в зданиях класса В выросли на 8%.

Недостаток качественных крупных блоков приводит к заключению сделок в объектах класса В, причем все чаще по ставкам, сравнимым с классом А. В свою очередь, ликвидные крупные блоки в существующих объектах класса А были «выбраны» с рынка. Последнее привело к заключению ряда договоров предварительной аренды по ставкам, которые традиционно ниже, чем в существующих зданиях. Таким образом, ставка в классе А осталась на уровне 2018 года.

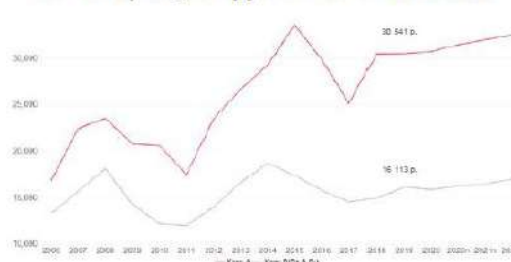
Средневзвешенный долларовый эквивалент арендной ставки в классе А в 2019 году составил \$474 за кв. м в год (30 541 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В - 16 113 руб. за кв. м в год (\$249 за кв. м в год).

Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в среднесрочной перспективе.

Ставки аренды в долларовом исчислении



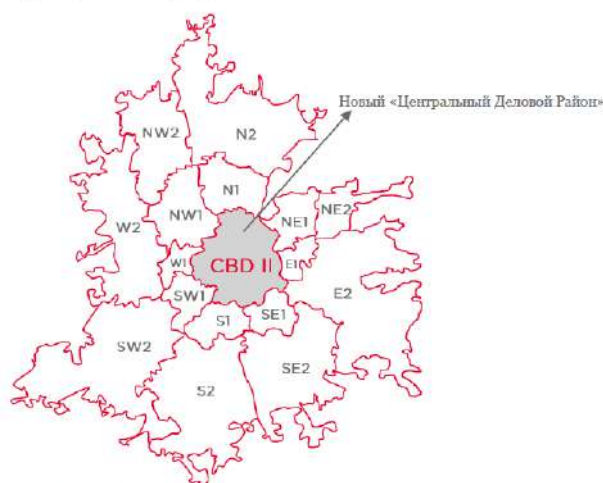
Ставки аренды в рублевом исчислении



СУБАГЛОМЕРАЦИИ: НОВЫЙ ПОДХОД К ТОПОГРАФИИ МОСКВЫ

Активное реформирование транспортной инфраструктуры, которое привело к улучшению транспортной доступности различных районов и расширению сети метро, а также развитие новых районов деловой активности стало ключевой причиной создания новой системы субагломераций. Методология построения субагломераций базируется на системе метрокоммун (зон вокруг станции метро).

Карта субагломераций Москвы



Субагломерации Москвы можно идентифицировать по трём ключевым «поясам»:

- Зона в пределах ТТК (CBD II)
 - ТТК – МЦК
 - МЦК – периферия
- Коридоры - каждый коридор включают одну или более линий метро; название коридора соотносится с первой включенной в него станцией метро одной из линий, начиная от центра

РАСПОЛОЖЕНИЕ СУБАГЛОМЕРАЦИЙ НА КАРТЕ

Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону	Краткое обозначение	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону
NW1	Динамо	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная

3.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Потребительский рынок продолжает находиться под давлением - рост оборота розничной торговли и реальных располагаемых доходов минимален.

Умеренная строительная активность и фокус девелоперов на работу с существующими объектами приводят к постепенному снижению доли свободных площадей в столичных торговых центрах.

Прайм индикатор арендной ставки показал небольшой рост в 2019 году, который сохранится в среднесрочной перспективе. Среднерыночные ставки аренды остаются стабильны

5,4 млн кв. м

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

156 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве в 2019 г.
(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

7,6 %

Доля свободных площадей
все торговые центры, Москва

175 тыс. руб./кв. м

Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ
- базовая запрашиваемая ставка аренды за
помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших
торговых центров города

Девелоперская активность в России уже третий год подряд остается умеренной – за период 2017-2019 гг. среднегодовой ввод новых торговых площадей составил около 600 тыс. кв. м, в ближайшие два года значительного роста объемов строительства не ожидается. Собственники работают над концепцией существующих торговых центров и составом арендаторов, а также открывают новые фазы объектов.

Крупные города остаются наиболее привлекательными для девелоперов. Более 60% торговых площадей на стадии строительства расположено в городах с населением более 1 млн человек, при этом на Москву приходится 35% от общего объема строительства.

570

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, 2019 г.
Россия (включая Москву)

600

ТЫС. КВ. М

Новое строительство, прогноз
на 2020 г.
Россия (включая Москву)

Строительная активность по регионам России *



* Чем насыщеннее цвет, тем больше торговых площадей на стадии строительства в данном регионе

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

В 2020 г. половина объема нового строительства будет обеспечена за счет объектов среднего и малого форматов (менее 30 тыс. кв. м).



Популярность районных торговых центров и объектов в составе ТПУ приводят к снижению среднего размера торгового центра - в 2020 г. он составит 18 тыс. кв. м, в то время как средний размер существующих объектов в Москве - до тыс. кв. м.

Умеренная строительная активность и фокус собственников на работу с составом арендаторов привели к снижению доли свободных площадей с 8,2% в конце 2018 г. до 7,6% в конце 2019 г.

Появление новых форматов и коллабораций

В условиях дефицита финансовых ресурсов населения и слабой потребительской активности ритейлерам все сложнее становится привлекать покупателей. Операторы ищут новые каналы продаж, работают над диверсификацией форматов и взаимодействуют с другими игроками рынка.

В магазинах «ВкусВилл» планируется открытие корнеров детской одежды Loloclo, на площадях «М.Видео» запускаются миникофейни Sofix, а в отделении Сбербанка был открыт «Макдоналдс».

Активно развиваются малые форматы - IKEA планирует запуск второго магазина небольшой площади в ТЦ «Мозаика», «Золотое Яблоко» будет открывать магазины Applebox в районных центрах ADG Group.

Развитие сегмента общественного питания и фудхоллов

Темпы роста оборота общественного питания в России опережают рост оборота розничной торговли. За период январь-ноябрь 2019 г. рост составил 4,9% к соответствующему периоду прошлого года, в то время как оборот розничной торговли вырос только на 1,6%.

Фудхоллы продолжают набирать популярность. В Москве в 2019 году было открыто 12 новых проектов, что увеличило общее количество до 32. Формат начинает выходить за пределы столицы - фудхоллы были открыты в Санкт-Петербурге и Сочи, анонсированы проекты в Екатеринбурге, Краснодаре, Казани и Омске.

Онлайн продажи и доставка

По данным Infoline, рынок онлайн-доставки продуктов питания вырос на 50% в 2019 г. Онлайн-продажи становятся неотъемлемой частью в операционной деятельности офлайн ритейлеров, особенно активно их развивают продуктовые операторы. «Виктория» планирует запуск онлайн-супермаркета, «Азбука Вкуса» тестирует доставку готовых рационов, а «Перекресток» начал доставлять товары для малого и среднего бизнеса.

Тренд на экономию времени стимулирует развитие экспрессдоставки (за 10-40 минут). Сервис «Яндекс.Лавка», запустившийся в мае 2019 г., планирует до конца 2020 г. покрыть все районы Москвы, Delivery Club в партнерстве с сервисом «Быстроном» тестирует экспресс-доставку, «Лента» запустила сервис доставки продуктов с собственных складов формата dark- store, Ozon запустил услугу экспресс-доставки «Супермаркет».

NEW Выход новых международных брендов на рынок

В 2019 году в России появилось 24 новых иностранных бренда, что сравнимо с результатами прошлого года (23 бренда). Значительная часть новых операторов (75%) принадлежит к сегменту выше среднего, который традиционно является наиболее устойчивым в условиях нестабильного рынка.

Значимым для рынка стало открытие корейского кинотеатра сети CJ CGV, который стал первым в России кинотеатром международного оператора.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент продолжает умеренный рост.

175
тыс. руб.

за кв. м в год

Прайм индикатор арендной ставки - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров Москвы

12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Ставка аренды, руб./кв. м/год	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	-	8 000
DIY гипермаркеты	-	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	-	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	-	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	15 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

*Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды - в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Май 2020 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 4. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2020г.	май 2020г.	май 2020г.	май 2020г.
Источник информации		ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость Агентство недвижимости +7 981 666-22-35	Виталий Алонцев +7 981 666-26-83	ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость Агентство недвижимости +7 981 666-22-35	Куртаж Агентство недвижимости +7 901 221-42-47
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/224572782/	https://www.cian.ru/sale/commercial/220136548/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228921183/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177757681/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 5С1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 13/16С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Ивановский пер., 13/5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 7/8С1
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	4 из 4	2 из 3	цоколь	4 из 5
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	345,8	387,0	241,5	225,0	173,0

Стоимость, руб.		67 900 000	45 000 000,0	45 000 000	38 900 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		175 452,20	186 335,40	200 000,00	224 855,49
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 452,20	186 335,40	200 000,00	224 855,49
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 452,20	186 335,40	200 000,00	224 855,49
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 452,20	186 335,40	200 000,00	224 855,49
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 452,20	186 335,40	200 000,00	224 855,49
Поправка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		157 380,62	167 142,85	179 400,00	201 695,37
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		157 380,62	167 142,85	179 400,00	201 695,37
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		157 380,62	167 142,85	179 400,00	201 695,37
Поправка на этаж расположения, %		18,0%	18,0%	22,8%	18,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		185 709,13	197 228,56	220 303,20	238 000,54
Поправка на площадь объекта, %		1,1%	-3,4%	-4,1%	-6,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		187 751,93	190 522,79	211 270,77	222 530,50
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		187 751,93	190 522,79	211 270,77	222 530,50
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		187 751,93	190 522,79	211 270,77	222 530,50
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		187 751,93	190 522,79	211 270,77	222 530,50
Поправка на состояние и уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		187 751,93	190 522,79	211 270,77	222 530,50
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		203 019,00			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 203 019,00 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $203\,019,00 * 345,8 = 70\,203\,970$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2020 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.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,3%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от

ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен: 94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 5. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		Аналог			
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 6. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	260,0	387,0	241,5	225,0	173,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	260,0	0,0	0,0	225,0	0,0
1 этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	387,0	241,5	0,0	173,0

Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,71				
цоколь / 1 этаж	0,75				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,78				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,921	0,780	0,780	0,750	0,780
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	18,0%	18,0%	22,8%	18,0%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 96: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 7. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м.		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,88	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 50: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,5458 * (\text{Площадь объекта})^{-0,097}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 8. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	345,8	387,0	241,5	225,0	173,0
Коэффициент на площадь	0,877	0,867	0,908	0,914	0,938
Корректировка на площадь, %		1,1%	-3,4%	-4,1%	-6,5%

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.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка на физическое состояние не применялась.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 29 мая 2020 г. составляет:

70 203 970

(Семьдесят миллионов двести три тысячи девятьсот семьдесят) руб.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на Май 2020 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 9. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2020г.	май 2020г.	май 2020г.	май 2020г.
Источник информации		BROKER ESTATE Агентство недвижимости +7 901 129-73-63 +7 981 666-72-62	Gladston Агентство недвижимости +7 983 666-05-21	Euro Trade Realty Group Агентство недвижимости +7 994 222-41-65 +7 983 666-15-18	Мигдаль Недвижимость Агентство недвижимости +7 981 333-90-86
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/229131932/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229015876/	https://www.cian.ru/rent/commercial/232666382/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229195362/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 7/8	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15С2
Этаж расположения	94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль	3 из 6	4 из 4	2 из 4	4 из 4
Арендные площади, кв.м.	345,8	150,0	82,0	59,0	396,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		36 000,00	30 000,00	30 516,00	31 970,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 000,00	30 000,00	30 516,00	31 970,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 000,00	30 000,00	30 516,00	31 970,00
Поправка на торг, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	27 240,00	27 708,53	29 028,76
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	27 240,00	27 708,53	29 028,76
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	27 240,00	27 708,53	29 028,76
Поправка на этаж расположения, %		18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 571,84	32 143,20	32 696,07	34 253,94
Поправка на площадь объекта, %		-8,5%	-14,3%	-17,2%	1,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 293,23	27 546,72	27 072,35	34 767,75

Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 293,23	27 546,72	27 072,35	34 767,75
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 293,23	27 546,72	27 072,35	34 767,75
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 293,23	27 546,72	27 072,35	34 767,75
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 293,23	27 546,72	27 072,35	34 767,75
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		31 170,01			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Май 2020 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.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,2%.

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен: 94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 10. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		Аналог			
Объект оценки	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 11. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	345,8	150,0	82,0	59,0	160,0
Подвал	94,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	251,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	150,0	82,0	59,0	160,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,71				
цоколь / 1 этаж	0,75				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,78				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,921	0,780	0,780	0,780	0,780
Размер корректировки на этаж расположения. %	-	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину арендной ставки недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к аренде объекта, тем дешевле арендная ставка за 1 кв.м., по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 100: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 12. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м.		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 58: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,4756 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,107}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	345,8	150,0	82,0	59,0	396,0
Коэффициент на площадь	0,789	0,863	0,921	0,954	0,778
Корректировка на площадь, %		-8,5%	-14,3%	-17,2%	1,5%

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.

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **31 170,01 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 31\,170,01 \times 345,8 = 10\,778\,590,32 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 10\,778\,590,32 \times (1 - 12,1\%) = 9\,474\,380,89 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 10 778 590,32 руб., операционные расходы составят: $10\,778\,590,32 / 100 \times 17,9 = 1\,929\,367,67$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 14. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	31 170,01
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	345,8
Потенциальный валовый доход, руб.	10 778 590,32
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовый доход, руб.	9 474 380,89
Операционные расходы, руб.	1 929 367,67
Чистый операционный доход, руб.	7 545 013,22

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **7 545 013,22 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 1. 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.

Ставка капитализации берется на основании данных опубликованных основными консалтинговыми агентствами. Согласно обзору рынка, представленного в разделе 4 Отчета, ставка капитализации для офисных помещений составляет 10,5%, ставка капитализации для торговых помещений составляет 11,0. Учитывая, что объектом оценки является торгово-офисное помещение (помещение свободного назначения), оценщик в расчетах использовал среднее значение ставок капитализации составляющую 10,75%.

*Таким образом, коэффициент капитализации составляет **10,75%***

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 7\,545\,013,22 / 10,75\% = 70\,186\,169 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 29 мая 2020 г. составляет:

70 186 169

(Семьдесят миллионов сто восемьдесят шесть тысяч сто шестьдесят девять) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 15. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	70 203 970
3	Доходный подход	70 186 169

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 16. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	70 203 970	0,5	35 101 985
Результат, полученный в рамках доходного подхода	70 186 169	0,5	35 093 085
Согласованное значение справедливой стоимости			70 195 070

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 345,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 3 по состоянию на 29 мая 2020 г. составляет:

70 195 000,00

(Семьдесят миллионов сто девяносто пять тысяч) рублей, с учетом НДС

58 495 833,33

(Пятьдесят восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля, 33 копейки, без учета НДС

Оценщик

/ Круглов Н.Т./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


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

Дата выдачи: 11 ФЕВ 2011

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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 345,8 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль I, помещение II - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 14; подвал, помещение VI - комнаты с 1 по 11; этаж I, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 2, 2а, с 3 по 9, адрес объекта: г.Москва, ул.Мясницкая, д.13, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 15658

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

Регистратор


(подпись)

77-АН 190748



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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

КОЗВСКАЯ И.А.



(подпись)

ФОРМА 5

СВЕДЕНИЯ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	53	№	2007	Год постройки	1865
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	этажное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водоснабжение, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение				
Высота потолков:	h1=3,00 h1-2эт=3,07 h1-3эт=3,00 h2-3эт=4,03 h2-эт=3,00 h3=3,00				

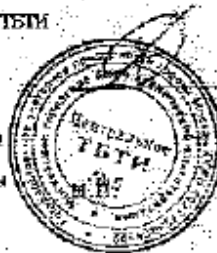
Водо-техническая инвентаризация: Центральное ТЭЦ

Начальник ТЭЦ

Н.И. Курочкин

"30" июля 2009 г.

Дауд
Валентий Наумович
Зам. начальника
Центрального ТЭЦ г. Москвы



Исполнитель: Лопатенкова М.А.

92 10 216260

Исполнитель: Лопатенкова М.А.



02 10 09 0096760

Описание объекта права: помещение

Кадастровый номер 50

Наименование правообладателя: (ИНН или физического лица)	Рогозин Андрей Станиславович		
Земельное/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв.м.)	345,8	Частичная площадь (кв.м.) в т.ч.	345,8
Частичная площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-	Частичная площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Здание - аварийное

Сведения об обременении: залог

Начальник ТБТИ
Д.А.Уд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И.Курочкина

30.07.2009

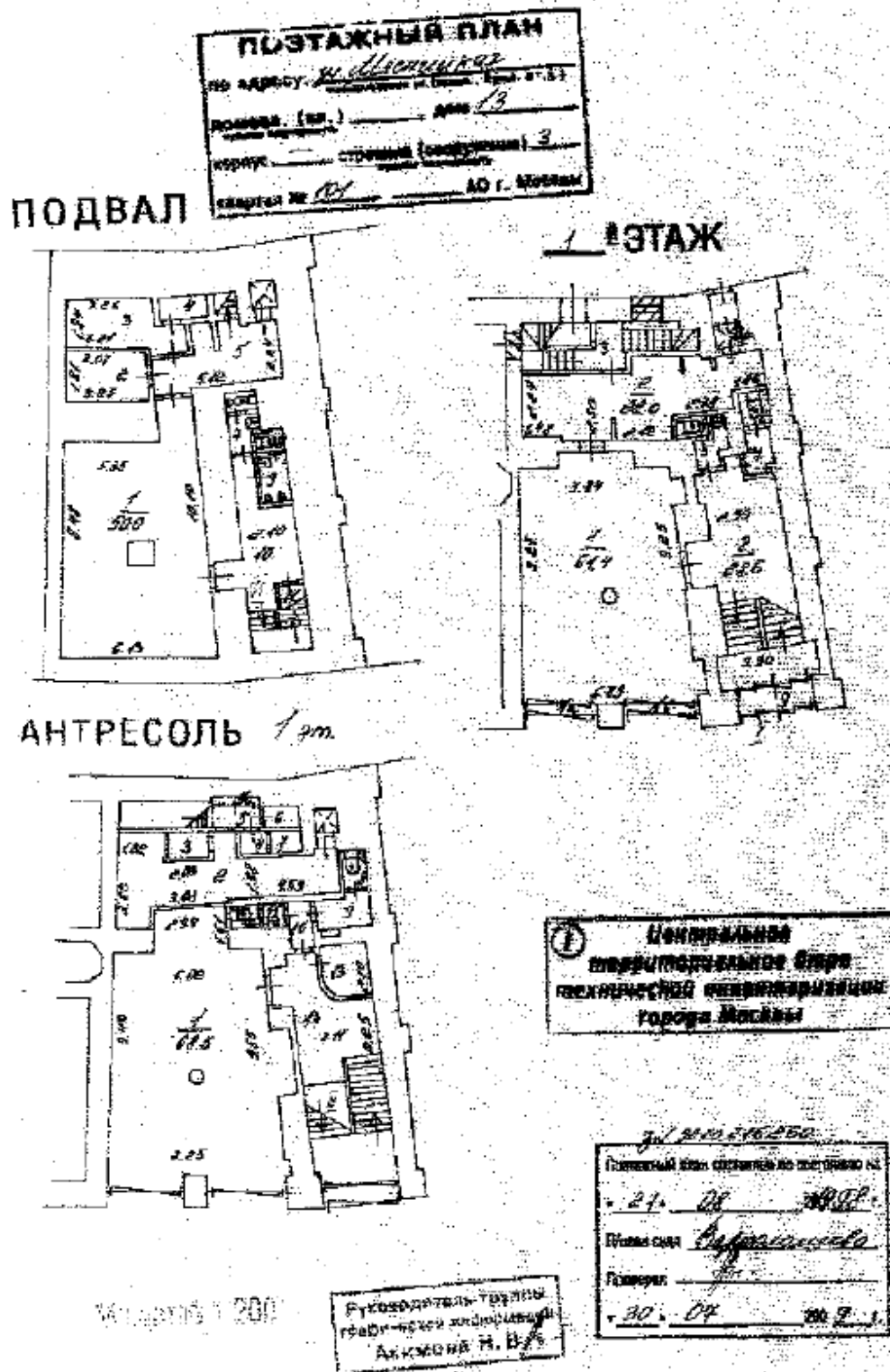
Исполнитель

Логиненкова М.А.

30.07.2009



Валентина Ивановна
Логиненкова М.А.



Центральное ТБМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

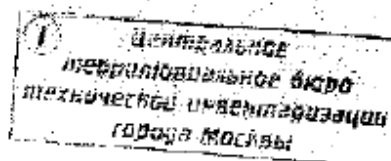
По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 1

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

ф.25

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



02 10 09 0096759

По адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 2

Помещение N I Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.	лодж.			
1	1	зал торговый	61,4	61,4		торгов.			300
	1а	витрина	1,1	1,1		торгов.			
	1б	витрина	1,2	1,2		торгов.			
	2	коридор	22,0		22,0	торгов.			
	2а	подсобное	1,0		1,0	торгов.			
	3	лестница	9,2		9,2	торгов.			
	4	уборная	0,8		0,8	торгов.			
	5	умывальная	2,0		2,0	торгов.			
	6	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	7	умывальная	1,9		1,9	торгов.			
	8	коридор	28,6		28,6	торгов.			
	9	табур	3,1		3,1	торгов.			
Итого по помещению			133,6	63,7	69,9				
---Нежилые помещения всего			133,6	63,7	69,9				
в т.ч. Торговые			133,6	63,7	69,9				

Помещение N II Тип: Торговое
Последнее обследование 21.08.1998
Сведения об обременении: залог

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.	лодж.			
а 1	1	зал торговый	68,5	68,5		торгов.			300
	2	коридор	18,8		18,8	торгов.			
	3	пом. подсобное	1,6		1,6	торгов.			
	4	пом. подсобное	1,1		1,1	торгов.			
	5	лестница	3,1		3,1	торгов.			
	5а	электропечная	0,7		0,7	торгов.			
	6	пом. подсобное	1,2		1,2	торгов.			
	7	пом. подсобное	1,5		1,5	торгов.			
	8	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	9	умывальная	2,6		2,6	торгов.			
	10	коридор	1,5		1,5	торгов.			
	11	умывальная	0,8		0,8	торгов.			
	12	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	13	пом. для дежурн	4,3	4,3		торгов.			
	14	коридор	10,8		10,8	торгов.			
Итого по помещению			117,6	72,8	44,8				
---Нежилые помещения всего			117,6	72,8	44,8				
в т.ч. Торговые			117,6	72,8	44,8				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москва

по адресу: Мясницкая ул., 13, стр.3

стр. 3

Итого	345,8	186,5	159,3				
Нежилое помещение всего	345,8	186,5	159,3				
в т.ч. Торговая	345,8	186,5	159,3				

Экспликация из 3 страниц

30.07.2009 г.

Исполнитель:

Л.А.

Логинская М.А.

92 10 216260

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
технической инвентаризации
Акимов Н.В.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 3 листов

Директор, ООО «ОБКС»
Иванов И.А.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

Выписка из технического паспорта на здание (строение)

№ дела 103/6 Липер
по состоянию на 06.04.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

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

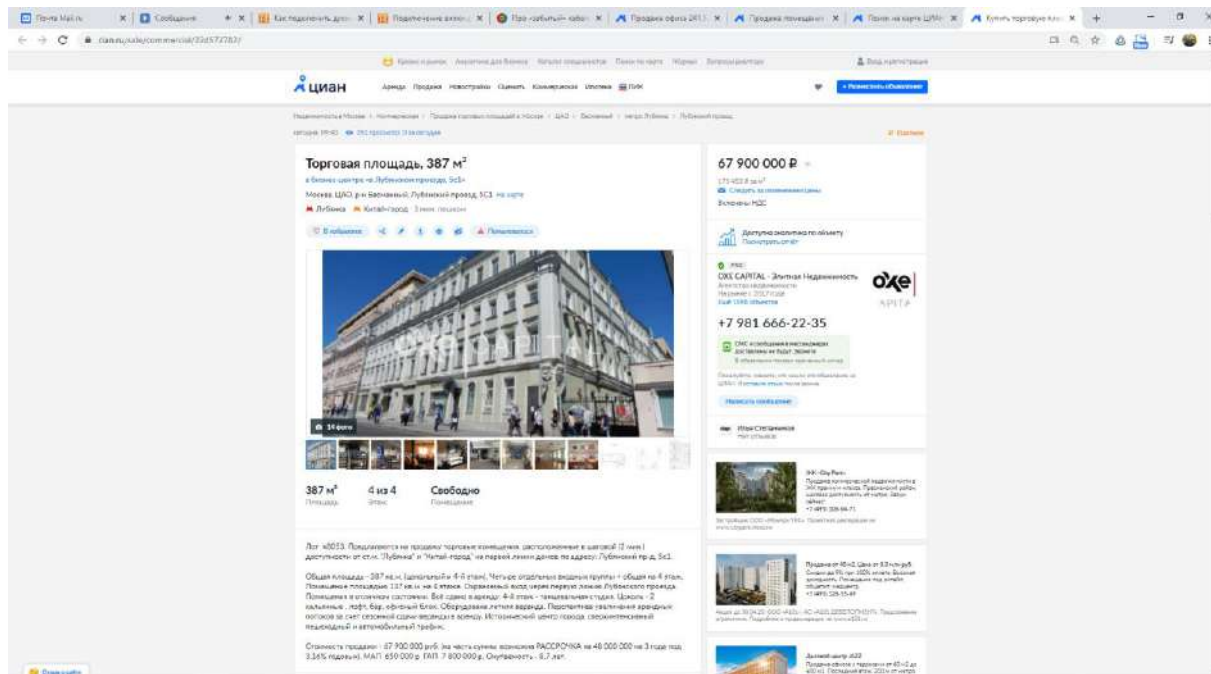


02 10 09 0096758

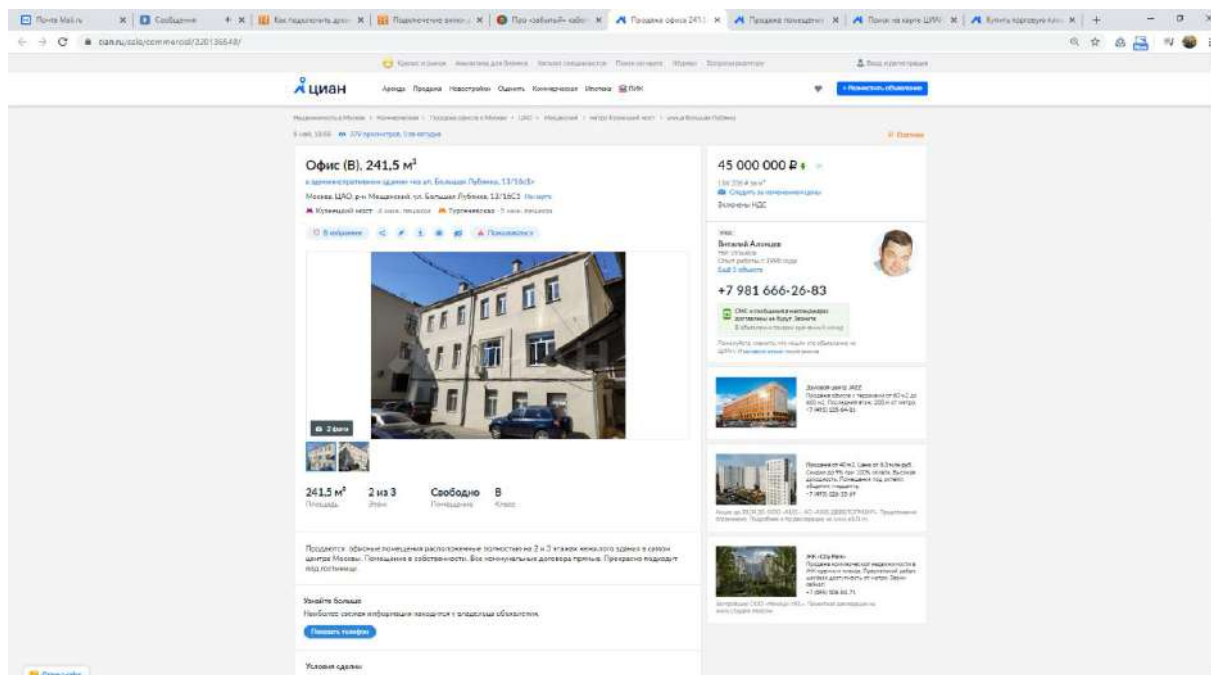
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224572782/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/220136548/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/228921183/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Свободное назначение. 225 м²". The address is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Истринский пер., 13/5, 1-й этаж". The price is listed as 45 000 000 Р. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the entrance, and a map showing the location. The text describes the property as a 225 m² commercial space, suitable for various purposes, with a 5-minute walk to the "Китай-город" metro station. The listing also mentions the agent's contact information: +7 981 666-22-35.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177757681/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Свободное назначение. 173 м²". The address is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Мясницкая, 7/9С1, 1-й этаж". The price is listed as 38 900 000 Р. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the entrance, and a map showing the location. The text describes the property as a 173 m² commercial space, suitable for various purposes, with a 5-minute walk to the "Китай-город" metro station. The listing also mentions the agent's contact information: +7 901 221-42-47.

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229131932/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main listing is for a commercial property with a free designation (Свободное назначение) of 150 m², located at the intersection of Murovievskaya and Marosievskaya streets in Moscow. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the entrance, and a detailed description. The price is listed as 450,000 RUB per month. The listing is categorized as 'Свободно' (Free) and 'В+' (Class B+). The listing is also categorized as 'В+' (Class B+). The listing is also categorized as 'В+' (Class B+). The listing is also categorized as 'В+' (Class B+).

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229015876/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main listing is for a commercial property with a free designation (Свободное назначение) of 82 m², located at the intersection of Murovievskaya and Marosievskaya streets in Moscow. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the entrance, and a detailed description. The price is listed as 205,000 RUB per month. The listing is categorized as 'Свободно' (Free) and 'В+' (Class B+). The listing is also categorized as 'В+' (Class B+). The listing is also categorized as 'В+' (Class B+).

<https://www.cian.ru/rent/commercial/232666382/>

Офис (В+), 59 м²
в бизнес-центре «Лубянский»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 13/2, 14 этаж
Метро: Лубянский, 7 мин. на транспорте

150 037 Р./мес.
30,4 кв. м от 1 кв. м.
Средняя арендная ставка
Высшыи этаж: 14-й этаж

ЕuroTrade Realty Group
Агентство недвижимости
на рынке с 2010 года
Будь первым

+7 994 222-41-65
+7 983 666-15-18

СМС-сообщения и уведомления
отправляем в WhatsApp
3-й этаж: торговля, офис, склад, парковка

Помещение: современное, просторное, с высокими потолками, с отличной транспортной доступностью

Наши контакты

Деловой центр (БЦ)
Продажа офисов и помещений от 10-12 до 400 кв. м. Трехэтажные, 200+ кв. м. офисы
+7 989 628 06 50

Можно выложить для аренды
Помещение - БЦ
интерьерный дизайн
Новое высокое здание
Полностью оборудованное
отдельная входная
парковка

Продажа БЦ/2-й этаж от 1,3-мильон
Сдача в Р/П от 100 кв. м. БЦ/2-й этаж
Полностью оборудованное
отдельная входная
парковка
+7 989 628 06 50

Адрес: 125040, ЦАО, М. 13/2, 14-й этаж, 1400 кв. м. Торговая площадь: 1400 кв. м.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/229195362/>

Офис (В+), 396 м²
в бизнес-центре «Лубянский»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 13/2, 14 этаж
Метро: Лубянский, 7 мин. на транспорте

1 055 000 Р./мес.
30,4 кв. м от 1 кв. м.
Средняя арендная ставка
Высшыи этаж: 14-й этаж

Маша Мозжикова
Агентство недвижимости
на рынке с 2010 года
Будь первым

+7 981 333-90-86

СМС-сообщения и уведомления
отправляем в WhatsApp
3-й этаж: торговля, офис, склад, парковка

Помещение: современное, просторное, с высокими потолками, с отличной транспортной доступностью

Наши контакты

Продажа БЦ/2-й этаж от 1,3-мильон
Сдача в Р/П от 100 кв. м. БЦ/2-й этаж
Полностью оборудованное
отдельная входная
парковка
+7 989 628 06 50

Адрес: 125040, ЦАО, М. 13/2, 14-й этаж, 1400 кв. м. Торговая площадь: 1400 кв. м.

Организован ОНУАН по всей площади в партере с собственными Службами технической поддержки 24/7
на м. Лубянский проезд, в здании комплекса от метро Лубянский. Офис выходит на Лубянский проезд и на
внутренний двор. Выход через главный вход. Оборудованный холл, санузлы и зона ресепшн. 11
кабинетов, технический этаж, партерный этаж. В партере: кухня, выходы, туалет,
вентиляция, кондиционирование. Просторная кухня, оборудованная всем необходимым, с 7-00 до
23:00. В собственности на балансе НДС и коммунальные платежи. Дополнительно услуги интернет,
телевидение, клининг, дополнительные рекламные материалы. Номер объекта: 34942

Номер объекта: 1/54543/10543

Укажите больше:
Наиболее важные характеристики помещения:

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

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

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

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

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



*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность упоминанного 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

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

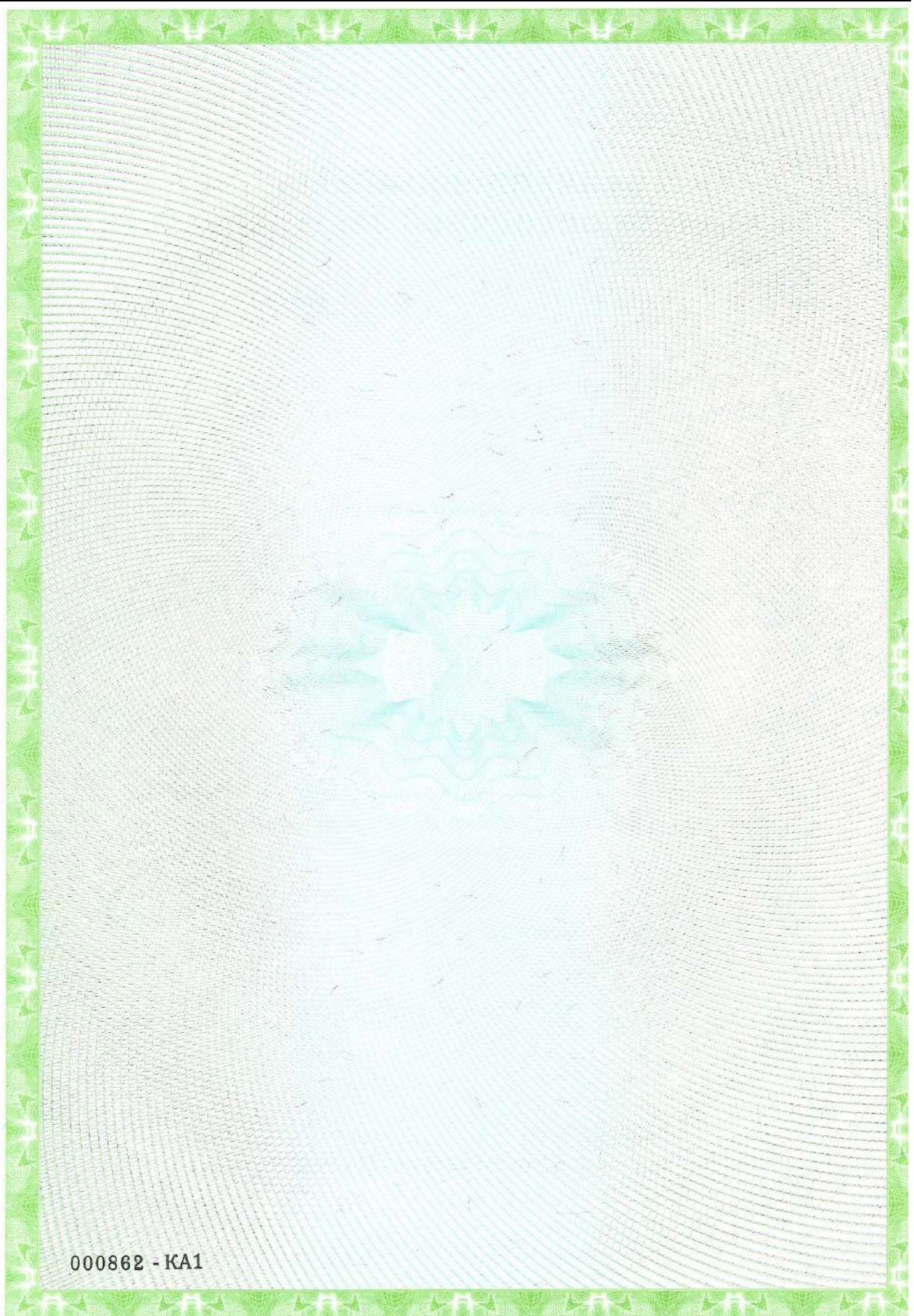
от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 03-05-003-8942 РБ, Т3 № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obikson.ru



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

Прочитано, проинформовано

Всего 140 штук документов

Ген. Директор

Султанов Д. Е.

