



## ОТЧЕТ № 800-2720-14/2014-О/1

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 02 апреля 2021 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Апрель 2021



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 18.03.2021 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 апреля 2021 г. округленно, составляет:

**345 419 000,00**

**(Триста сорок пять миллионов четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**287 849 166,67**

**Двести восемьдесят семь миллионов восемьсот сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС**

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

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки справедливой стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, 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

02 апреля 2021 г.



Слуцкий Д.Е.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>1</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	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.....	10
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	12
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>15</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	19
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>23</b>
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ .....	23
3.2.	ИНВЕСТИЦИИ.....	24
3.3.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	25
3.4.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	27
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>45</b>
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	45
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	57
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....</b>	<b>60</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>63</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>71</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>75</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
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	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 363 900 327 руб. Доходный подход – 326 937 065 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 02 апреля 2021 г., округленно составляет:

**345 419 000,00**

**(Триста сорок пять миллионов четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**287 849 166,67**

**Двести восемьдесят семь миллионов восемьсот сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 18.03.2021 к договору № УДФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Цель оценки</b>	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческого решения
<b>Дата оценки</b>	02 апреля 2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	02 апреля 2021 г. - 02 апреля 2021 г.
<b>Дата составления отчета</b>	02 апреля 2021 г.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	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
<b>ОЦЕНЩИК</b>	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.

<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	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. Аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 02.06.2021 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», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (iFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»

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

## **1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

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

## Круглов Николай Терентьевич

<b>Образование в области оценки</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	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. Аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 02.06.2021 г.)
<b>Стаж работы в области оценки</b>	более 20 лет

## 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;



- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

#### **Прочие источники**

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

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

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

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

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

## **1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

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

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 18.03.2021 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

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

Дата определения стоимости: 02 апреля 2021 г.

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

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и

сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 02 апреля 2021 г.

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

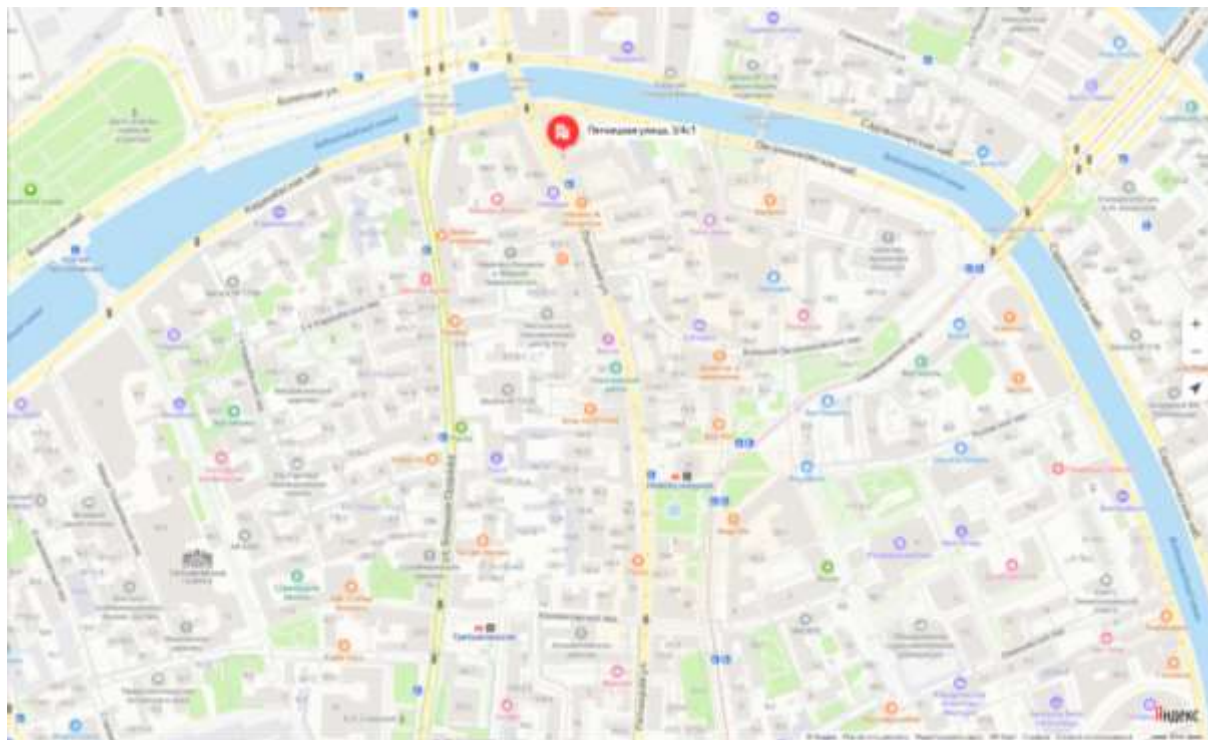
### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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

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

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

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

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

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



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 Замоскворечье<sup>2</sup>***

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

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

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

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

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

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

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

На территории района Замоскворечье располагаются городская поликлиника №51, детская

---

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

городская поликлиника №18, поликлиника №2 ГУВД, стоматологическая поликлиника №3.

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

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

Рисунок 3. район Замоскворечье



## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

### Земельный участок

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

### Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

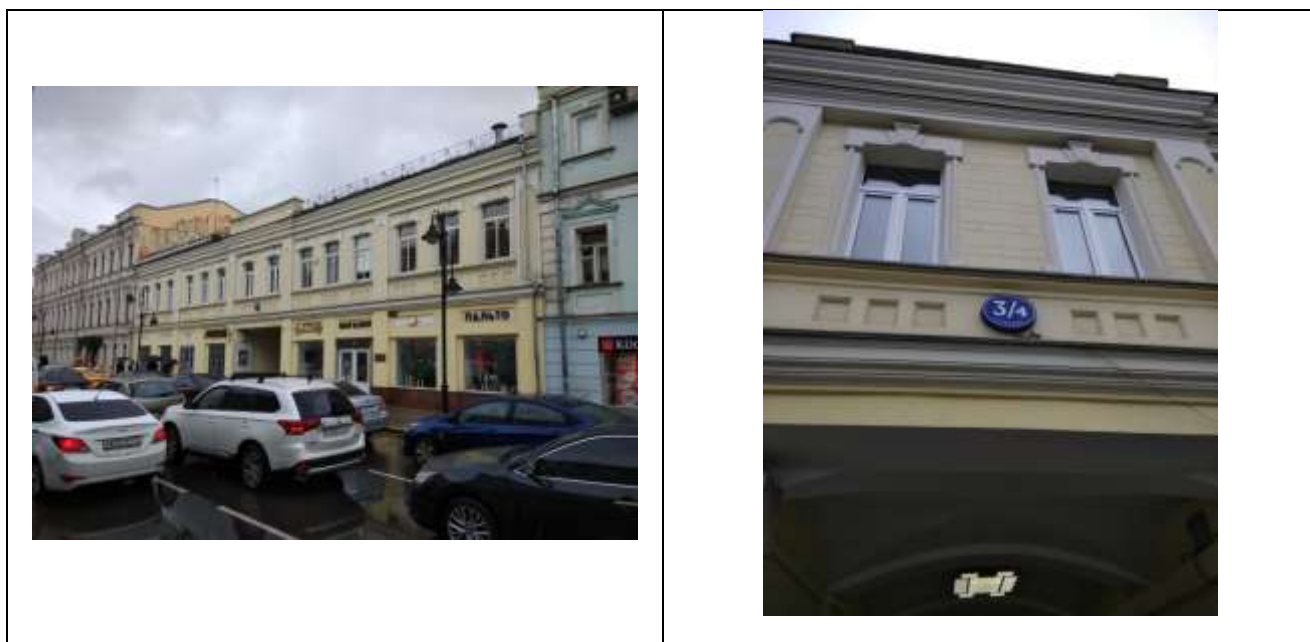
Таблица 2. Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант) (фрагмент таблицы)

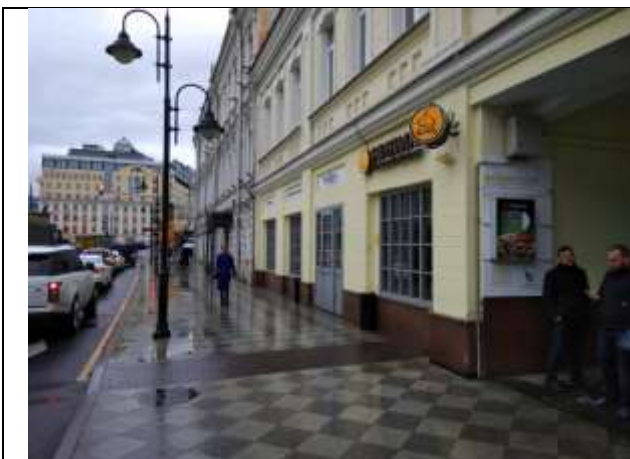
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1
Год постройки	1900
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак
Общая площадь помещения, кв.м.	1 775,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы

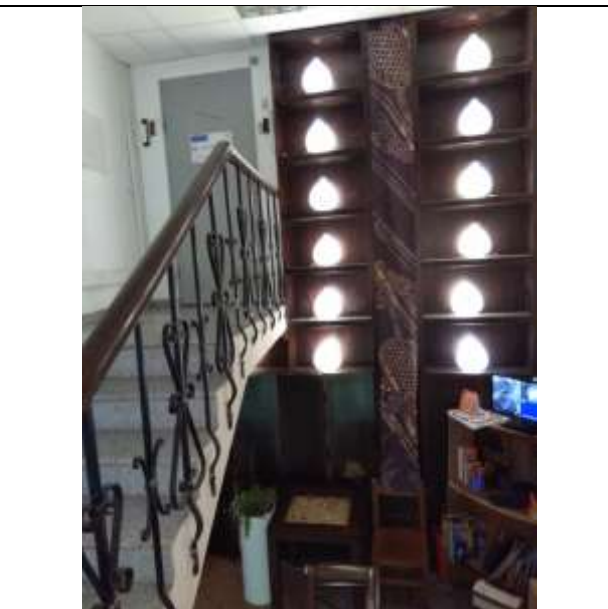
Средняя высота внутренних помещений, м	нет данных
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.
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 № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
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 ФАКТОРЫ<sup>3</sup>

- Формально российская экономика находится в списке наименее пострадавших от пандемии. Ожидается, что по итогам года ВВП снизится примерно на 5%, в то время как западная Европа демонстрирует двузначные темпы падения.
- Однако долгосрочные прогнозы не такие радужные. Несмотря на ожидаемый рост цен на нефть и низкую безработицу, экономический рост в 2020-24 гг. не превысит 3%. Иными словами, отставание России от глобальной экономики будет увеличиваться.

#### Макроэкономика

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	-6,2	3,5	-2,1	3,0
RUB/USD	64,7	88,2	67,6	68,1	68,5
ИПЦ, %	4,5	3,5	4,1	3,6	3,9
Дефицит ВВП, %	4,7	-7,1	4,8	8,0	5,6
Кредитная ставка, %	6,54	7,0	6,4	7,4	7,7
Профицит бюджета, % от ВВП	1,9	-5,2	-4,1	-2,1	-1,4
Потребительские расходы, %	3,5	-7,2	7,0	2,9	1,6
Государственные расходы, %	2,1	-2,7	1,0	0,9	0,7
Безработица, %	4,6	6,0	5,2	5,2	5,2
Мировая цена на нефть BRENT	64,4	41,1	48,2	48,4	53,2

Источник: Oxford Economics (09.2020)

#### Затухающий рост экономики после пандемии



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

## Кредитный рынок – лидер восстановления

После краткосрочного провала в апреле-мае темпы роста задолженности домохозяйств вернулись к показателям 2018 г. – 10-15% в годовом исчислении.



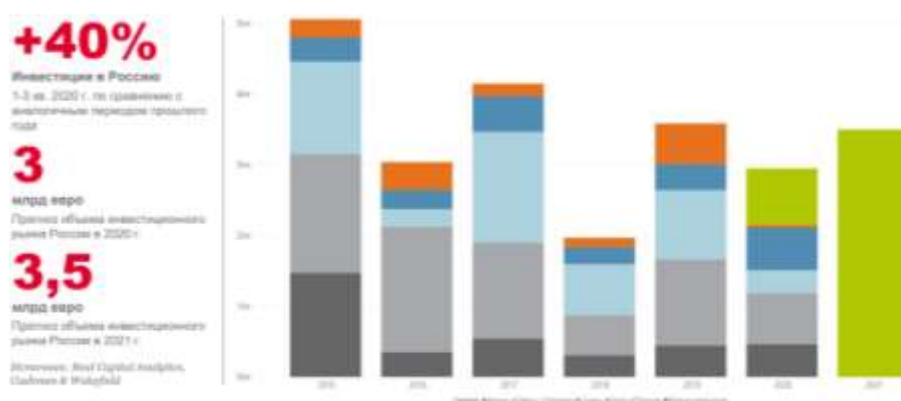
Феноменом пандемии является провал потребительского кредитования на фоне стабильного роста ипотечного долга.

Это свидетельствует об устойчивости модели развития, базирующейся на жилищном строительстве. Население благосклонно отнеслось к нацпроекту «Жилье» и готово собственными деньгами голосовать за него.

Потребительский рынок остается наиболее уязвимым для экономических потрясений.

## 3.2. ИНВЕСТИЦИИ

Благодаря хорошему началу этого года, до сих пор, несмотря на пандемию, объемы инвестиций в коммерческую недвижимость превышают прошлогодние. Однако, если в 4 квартале 2019 г. был инвестиционный всплеск, то в этом году ожидается пауза. Итоговые объемы 2020 г. ожидаются на уровне 3 млрд евро.





### 3.3. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Темп ввода объектов нового строительства постепенно увеличивается, однако о достижении показателей прошлого года речи не идет. Новое строительство 3 кв. 2020 г. превышает показатель 2 кв. 2020 г. в несколько раз.
- Объем новых сделок аренды и продажи, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 г. на 25%.
- Уровень вакансии превысил показатель прошлого года на 2,9 п.п. Выросло предложение субаренды на рынке.



В 3 кв. 2020 г. существенного увеличения объема сделок не произошло. При условии активизации переговорных процессов в 4 кв. 2020 г., заключение новых сделок придется на следующий год.

Предложение субаренды увеличилось почти вдвое в 1-3 кв. 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, однако его доля в общей структуре вакантных площадей остается минимальной.

Традиционно компании анализируют, насколько эффективно они используют арендуемые площади, в конце года. Однако, ощутив на себе экономические последствия пандемии, и, как следствие, удаленной работы, компании начали оптимизировать свои расходы уже во 2-3 кв. 2020 г.

В 1-3 кв. 2020 г. на рынок вышло 32,7 тыс. кв. м предложений субаренды, из них 27 тыс. кв. м - в классе А. Для сравнения - за первые 9 месяцев 2019 г. предложение субаренды составило 17,6 тыс. кв. м.

Если в прошлом году вакантные площади преимущественно располагались в бизнес-центрах класса В, то сейчас в предложении доминирует класс А. Более 40% офисных площадей на рынке субаренды, экспонируемых в текущий момент, являются предложениями от крупных международных консалтинговых компаний. 32% открытых вакансий субаренды представлены на рынке банковским и IT сектором. Данные организации предпочитают бизнесцентры высокого класса

для размещения своих сотрудников, что стало одной из причин появления на рынке субаренды площадей класса А.

До конца текущего года на рынок может выйти 7-10 тыс. кв. м офисов в субаренду, однако новое предложение площадей от действующих арендаторов не окажет сильного влияния на уровень вакансии.



Девелоперы начали наращивать темпы строительной активности после ограничений 2 кв. 2020 года, однако объем заключенных с начала года сделок новой аренды и продажи меньше аналогичного показателя прошлого года на четверть.



Итоги:

- В соответствии с прогнозами интерес компаний преимущественно сконцентрирован на объектах класса В ввиду желания арендаторов оптимизировать свои затраты. В 3 кв. 2020 г. доля заключенных сделок в объектах класса А снизилась на 27% по сравнению с прошлым кварталом.
- За последние 3 месяца 2020 г. было введено 3 объекта – ВТБ Арена Парк, Калибр (строение 17), а также РТС Измайловский. Общая офисная площадь объектов составила 54 тыс. кв. м.

Несмотря на постепенное оживление рынка и увеличение строительной активности, ввод ряда крупных объектов был перенесен на следующий год.

- Уровень вакансии продолжил расти и составил 12,2%.

### 3.4. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Несмотря на то, что официальный прогноз по потребительскому рынку был пересмотрен в сторону улучшения, показатели оборота розничной торговли и реальных доходов населения всё равно будут находиться в отрицательной зоне в 2020 году.
- Отставание показателя посещаемости торговых центров Москвы от прошлого года уменьшилось с 40- 50% в начале июня до 20% в сентябре. Дальнейшего роста посещаемости до конца года не ожидается.
- Отложенный спрос, который стимулировал кратковременный рост оборотов ритейлеров, уже практически реализован. Многие операторы заявляют о падении продаж по сравнению с прошлым годом.



Несмотря на то, что даты открытия многих торговых центров были перенесены, а некоторые ритейлеры заявляют об оптимизации бизнеса и падении оборотов, активность на рынке сохраняется. Операторы тестируют новые форматы, развивают каналы интернет торговли, внедряют технологии. Девелоперы же не только достраивают уже начатые объекты, но и в некоторых случаях начинают строительство новых проектов.

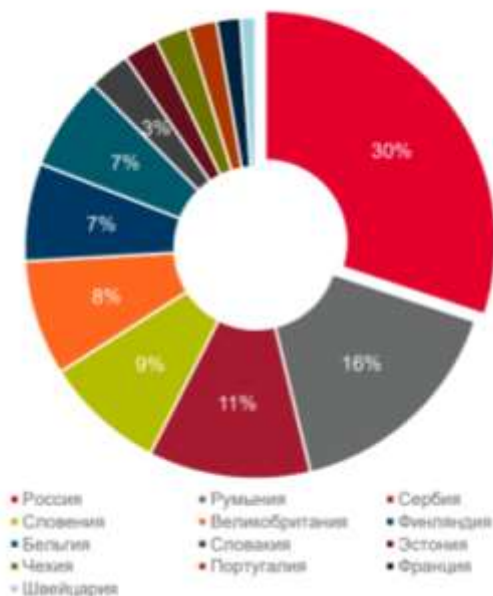
Возвращение показателей посещаемости и доли свободных площадей в торговых центрах к докризисному уровню можно ожидать к концу 2021 года.

ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ПРОГНОЗ	
Сентябрь 2020	дек 2020	дек 2021
<b>ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ</b>		
8%	10-13%	9%
<b>ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ</b>		
80%	80%	100%

\*% от показателей аналогичного периода 2019 года

- На фоне отложенного спроса в июле-августе 2020 года многие ритейлеры заявляли о росте среднего чека и продаж, несмотря на то, что посещаемость торговых центров отставала от показателей прошлого года. В сентябре рост оборотов затормозился. Вероятнее всего, в течение четвертого квартала мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и рост доли свободных площадей.
- Посещаемость торговых объектов вряд ли восстановится в этом году ввиду падения доходов населения и опасений людей, связанных с новой волной коронавируса.
- Рост числа заболевших может привести к введению новых ограничительных мер, однако, вероятнее всего, они будут более мягкими, чем в первую волну пандемии и будут направлены на более строгое соблюдение социальной дистанции и гигиенических мер. Возможно, будут введены частичные ограничения на работу объектов торговли и развлечений. Так, например, в Калининграде с 1 октября введен запрет на работу кинотеатров в выходные дни внутри торговых центров, а в ряде европейских стран ограничили время работы баров и ресторанов.

Ввод торговых площадей по странам Европы  
в 1 половине 2020 г., кв. м



Общий объем нового строительства в Европе за первое полугодие 2020 года сократился более чем в два раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Уменьшение объемов строительства связано с пандемией и переносом открытия проектов на более поздние сроки.

Несмотря на то, что в России также отмечается снижение строительной активности (-40% относительно первой половины 2019 г.), Россия остается лидером среди европейских стран, как по объему строительства за 1 пол. 2020, так и по торговым площадям, планируемыми к вводу в 2 пол. 2020-2021 гг.

На небольшие торговые объекты и ТЦ в составе транспортно-пересадочных узлов приходится более 70% торговых площадей на стадии строительства.

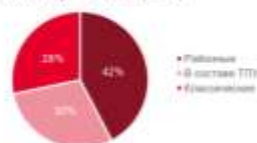
**21 ТЫС. КВ. М**  
Средняя площадь строящегося ТЦ  
Москва

**41 ТЫС. КВ. М**  
Средняя площадь существующего ТЦ  
Москва

Источник: Colliers & WinkidM

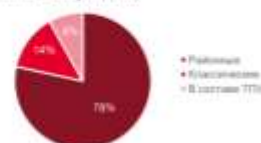
СТРУКТУРА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ ПО ТИПУ

По объему площади (кв. м)



В структуре нового строительства Москвы наиболее крупная доля, как по объему площадей, так и по количеству объектов приходится на объекты в торговых центрах. В основном этот объем приходится на сеть районных центров ADG Cluster, которые закупаются уже с проекта на 30%. Строительство локальных торговых объектов продолжается в периоды нестабильности рынка — такой формат имеет локальный характер, а небольшие площади быстрее находят своих арендаторов.

По количеству ТЦ (шт.)



Средний размер торгового объекта в Москве активно снижается. Если для существующего торгового центра он составляет 42 тыс. кв. м, то новые объекты в торговых центрах на стадии строительства, средний размер уменьшается до 30 тыс. кв. м.

## 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 – апрель 2021 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 8.1.

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Источник информации		CENTURY 21 Milestone +7 983 666-72-70	Kandvik Агентство недвижимости +7 994 222-30-53	Халидя Идрисова +7 981 333-88-53	Invest 7 +7 981 333-91-90
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243750400/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243750400/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250052404/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250052404/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/247948856/">https://www.cian.ru/sale/commercial/247948856/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242433259/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242433259/</a>
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, 3-й Кадашевский пер., 5С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 19	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Погорельский пер., 5С2
Выход на «красную линию»	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 220,3 кв.м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж
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.	1 775,7	476,3	166,0	371,3	449,0
Стоимость, руб.		120 000 000	64 857 000	100 000 000	150 415 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		251 942,05	390 704,82	269 324,00	335 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	390 704,82	269 324,00	335 000,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	390 704,82	269 324,00	335 000,00
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	390 704,82	269 324,00	335 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	390 704,82	269 324,00	335 000,00
Поправка на торг, %		-9,9%	-9,9%	-9,9%	-9,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		226 999,79	352 025,04	242 660,92	301 835,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		226 999,79	352 025,04	242 660,92	301 835,00
Поправка на красную линию, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		226 999,79	352 025,04	242 660,92	301 835,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		226 999,79	352 025,04	242 660,92	301 835,00
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		226 999,79	352 025,04	242 660,92	301 835,00
Поправка на этажность, %		0,6%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		228 361,79	293 940,91	202 621,87	252 032,23
Поправка на площадь объекта, %		-12,8%	-21,8%	-15,0%	-13,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 131,48	229 861,79	172 228,59	218 511,94
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 131,48	229 861,79	172 228,59	218 511,94
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 131,48	229 861,79	172 228,59	218 511,94

Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 131,48	229 861,79	172 228,59	218 511,94
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		199 131,48	229 861,79	172 228,59	218 511,94
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>204 933,45</b>			
<b>Итоговая стоимость объекта, руб.</b>		<b>363 900 327</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 203 066,78 руб./кв.м.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### *Оцениваемые права*

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

#### *Условия финансирования*

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

#### *Условия продажи*

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

#### *Условия рынка (время продажи)*

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

#### *Скидка на торг*

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 237.

**Таблица 4. Скидка на торг**

Справочник: оценка недвижимости – 2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов**

Таблица 237

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,9%	6,9% – 12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9% – 12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0% – 13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9% – 13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7% – 13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9% – 13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9% – 12,7%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3% – 13,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составляет 9,9%.

*Местоположение и доступность*

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

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

*Выход на красную линию*

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 81.

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

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на январь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 81

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,80 – 0,91
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74 – 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 – 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,75 – 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	–	–
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	–	–

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 6. Расчет корректировки на красную линию

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

Источник: Расчеты оценщика

*Тип и назначение*

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 144.



**Таблица 7. Тип и назначение объекта**

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>43</sup>**

Таблица 144

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в границах площади застройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,94
8	Курортные районы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,90	0,87	0,94

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

*Отдельный вход с улицы*

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

**Таблица 8. Наличие отдельного входа**

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

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 160

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

*Этаж расположения*

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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

Таблица 9. Коэффициенты различия этажа расположения

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 151  
г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 10. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, выше 1 этажа	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 220,3 кв.м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Общая площадь</b>	100 %	476,3	166,0	371,3	449,0
Подвал	25 %	220,3	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25 %	174,0	166,0	371,3	449,0
на 2 этаже и выше	50 %	82,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	0,835	0,830	1,000	1,000	0,835
<b>Корректировка, %</b>	-	0,6%	-16,5%	-16,5%	-16,5%

Источник: расчеты Оценщика

Площадь объекта

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

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

Таблица 11. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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

11.1.1. Данные на июнь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 129

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

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

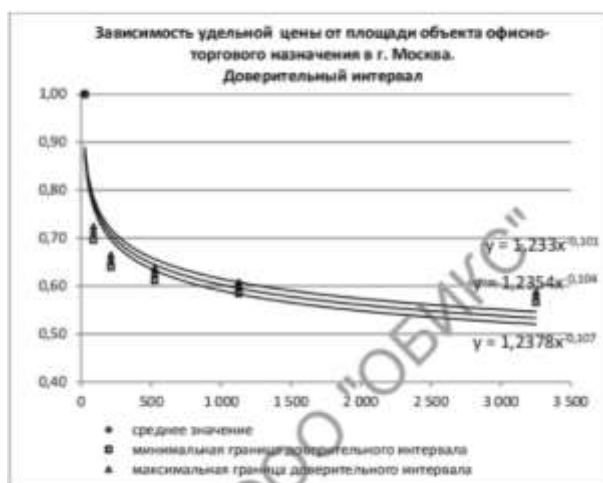


Рис. 72<sup>17</sup>

Источник: Справочник оценка недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	476,3	166,0	371,3	449,0
Коэффициент на площадь	0,567	0,651	0,726	0,668	0,655
Корректировка на площадь, %		-12,8%	-21,8%	-15,0%	-13,3%

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.

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

**363 900 327**

**(Триста шестьдесят три миллиона девятьсот тысяч триста двадцать семь) руб.**

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Оценщиками был выявлен ряд предложений по аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Апрель 2021 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 8.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Источник информации		ID 57860436 +7 981 666-43-65	Burbon Partners +7 901 221-22-81	МИРА - Коммерческая недвижимость Агентство недвижимости +7 904 566-79-83	Владислав Колокольников Иутин, Белоусова и партнеры +7 981 333-83-67
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240335388/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240335388/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239792277/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239792277/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/226637411/">https://www.cian.ru/rent/commercial/226637411/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247641868/">https://www.cian.ru/rent/commercial/247641868/</a>
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 15	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 3/4С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Якиманка, 22	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 6/1С1
Вывод на «красную линию»	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	1 этаж	1 этаж - 190 м2, подвал - 190 м2	1 этаж	1 этаж
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	101,0	380,0	450,0	140,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		45 149,00	37 895,00	43 128,00	38 572,00
НДС		Включён	Не включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		45 149,00	37 895,00	43 128,00	38 572,00
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 149,00	37 895,00	43 128,00	38 572,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 149,00	37 895,00	43 128,00	38 572,00
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 634,10	34 105,50	38 815,20	34 714,80
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 634,10	34 105,50	38 815,20	34 714,80
Поправка на красную линию, %		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 634,10	34 105,50	38 815,20	40 824,60

Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 634,10	34 105,50	38 815,20	34 714,80
Поправка на отдельный вход, %		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 634,10	34 105,50	38 815,20	40 824,60
Поправка на этаж расположения, %		-16,5%	-1,8%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 929,47	33 491,60	32 410,69	34 088,54
Поправка на площадь объекта, %		-29,5%	-17,1%	-15,4%	-26,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 920,28	27 764,54	27 419,44	25 020,99
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 920,28	27 764,54	27 419,44	25 020,99
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 920,28	27 764,54	27 419,44	25 020,99
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 920,28	27 764,54	27 419,44	25 020,99
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 920,28	27 764,54	27 419,44	25 020,99
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>26 031,31</b>			

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 – Апрель 2021 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### Скидка на торг

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



Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 243.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный вариант по состоянию на июль 2020 г.

**Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов**

Таблица 243

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,9%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные районы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Скидка на торг объектов свободного назначения для г. Москва составит 10%.

*Местоположение и доступность*

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

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 81.

Таблица 14. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на январь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 81

Отношение удельной цены/арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,80 – 0,91
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,74 – 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74 – 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,75 – 0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	–	–
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	–	–

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 15. Расчет корректировки на красную линию

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	17,6%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 145.

**Таблица 16. Тип и назначение объекта**

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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 145

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,89 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,93	0,90 - 0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89 - 0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89 - 0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,89 - 0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,89 - 0,96
8	Курортные районы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,93	0,90 - 0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

*Отдельный вход с улицы*

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

**Таблица 17. Наличие отдельного входа**

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

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 160

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

*Этаж расположения*

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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

**Таблица 18. Коэффициенты различия этажа расположения**

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Последняя версия по состоянию на июль, 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 151

г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

**Таблица 19. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта**

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, выше 1 этажа	1 этаж	1 этаж - 190 м2, подвал - 190 м2	1 этаж	1 этаж
<b>Общая площадь</b>	100 %	101,0	380,0	450,0	140,0
Подвал	25 %	0,0	190,0	0,0	0,0
Цоколь	0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25 %	101,0	190,0	450,0	140,0
на 2 этаже и выше	50 %	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	0,835	1,000	0,850	1,000	1,000
<b>Корректировка, %</b>	-	-16,5%	-1,8%	-16,5%	-16,5%

Источник: расчеты Оценщика

**Площадь объекта**

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

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

Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

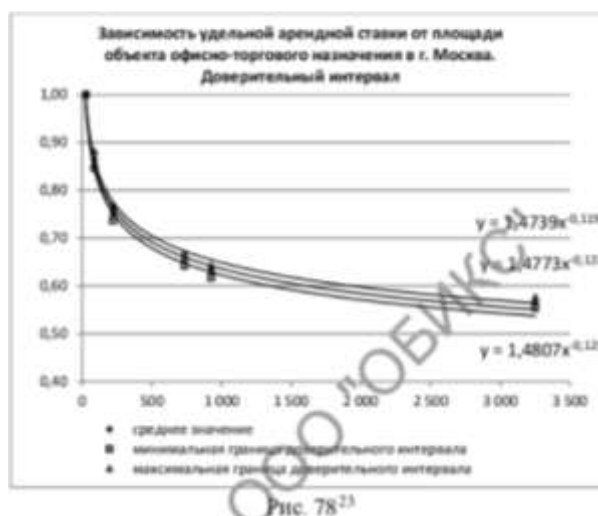
Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 132

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

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.



Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	101,0	380,0	450,0	140,0
Коэффициент на площадь	0,593	0,841	0,716	0,701	0,808
Корректировка на площадь, %		-29,5%	-17,1%	-15,4%	-26,6%

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: **26 031,31** рублей в год за 1 кв.м.

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

$$\text{ПВД} = 26\,031,31 \times 1\,775,7 = 46\,223\,797,17 \text{ руб.}$$

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

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

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

### ***Коэффициент недоиспользования площадей***

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,5%.

Таблица 22. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доводного периода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**  
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020.

**Определение возможных потерь от недобора арендной платы.**

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

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

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 46\,223\,797,17 \times (1 - 12,5\%) = 40\,445\,822,52 \text{ руб.}$$

#### **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-2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости».



Таблица 23. **Операционные расходы**

**8.2. Типовые операционные расходы  
собственника объекта торговой  
недвижимости**

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

Таблица 37

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019»

Значение процента операционных расходов для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Таким образом, величина операционных расходов составит:

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 46 223 797,17 руб., операционные расходы составят:  $46\,223\,797,17 / 100 \times 19,6 = 9\,059\,864,25$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 24. **Расчет чистого операционного дохода**

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	26 031,31
Площадь	1 775,7
Потенциальный валовый доход, руб.	46 223 797,17
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	40 445 822,52
Операционные расходы, руб.	9 059 864,25
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>31 385 958,27</b>

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **31 385 958,27 руб.**

## 8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 4. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

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

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России

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

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

Таблица 46

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 31\,385\,958,27 / 9,6\% = 326\,937\,065 \text{ руб.}$$

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

**326 937 065**

**(Триста двадцать шесть миллионов девятьсот тридцать семь тысяч шестьдесят пять) руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	363 900 327
3	Доходный подход	326 937 065

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

### Затратный подход

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

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

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

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

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Средневзвешенное значение, руб.</b>
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	363 900 327	0,5	181 950 164
Результат, полученный в рамках доходного подхода	326 937 065	0,5	163 468 533
<b>Согласованное значение справедливой стоимости</b>			<b>345 418 697</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 02 апреля 2021 г., округленно составляет:

**345 419 000,00**

(Триста сорок пять миллионов четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

**287 849 166,67**

Двести восемьдесят семь миллионов восемьсот сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек), без учета НДС

Оценщик



\_\_\_\_\_ / Круглов Н.Т./

## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 19 ОКТ 2014

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

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

Регистратор Перемыслова В. В.

  
м.п. (подпись)

77-АР 804065 





КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0002018:1005
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, антресоль № 1, чердак № 0
3	Общая площадь помещения:	1775,7
4	Местоположение:	Москва, ул. Пятницкая, д 3/4, строен 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52860252,53
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	362/20 (04300019:0003-0016), 17793, подвал: комнаты - Б,Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 1-6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9, этаж 1: комнаты - А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты 1-4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, 9-14, 14а, 14б, 15, 16, этаж 2: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, 10, 11, 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, антресоль: помещение II - комнаты 1, чердак: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 1-3; помещение II - комнаты 1-5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

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



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

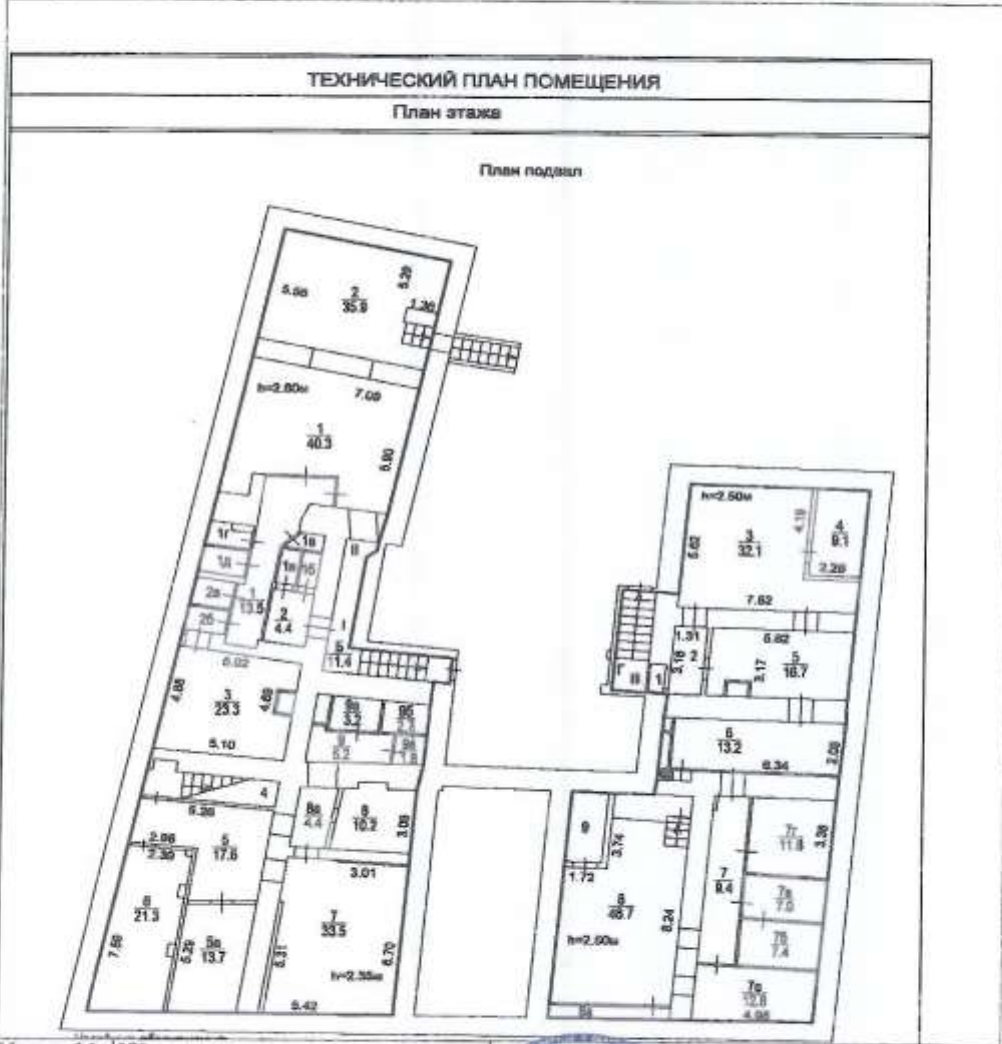
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



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

КП.2

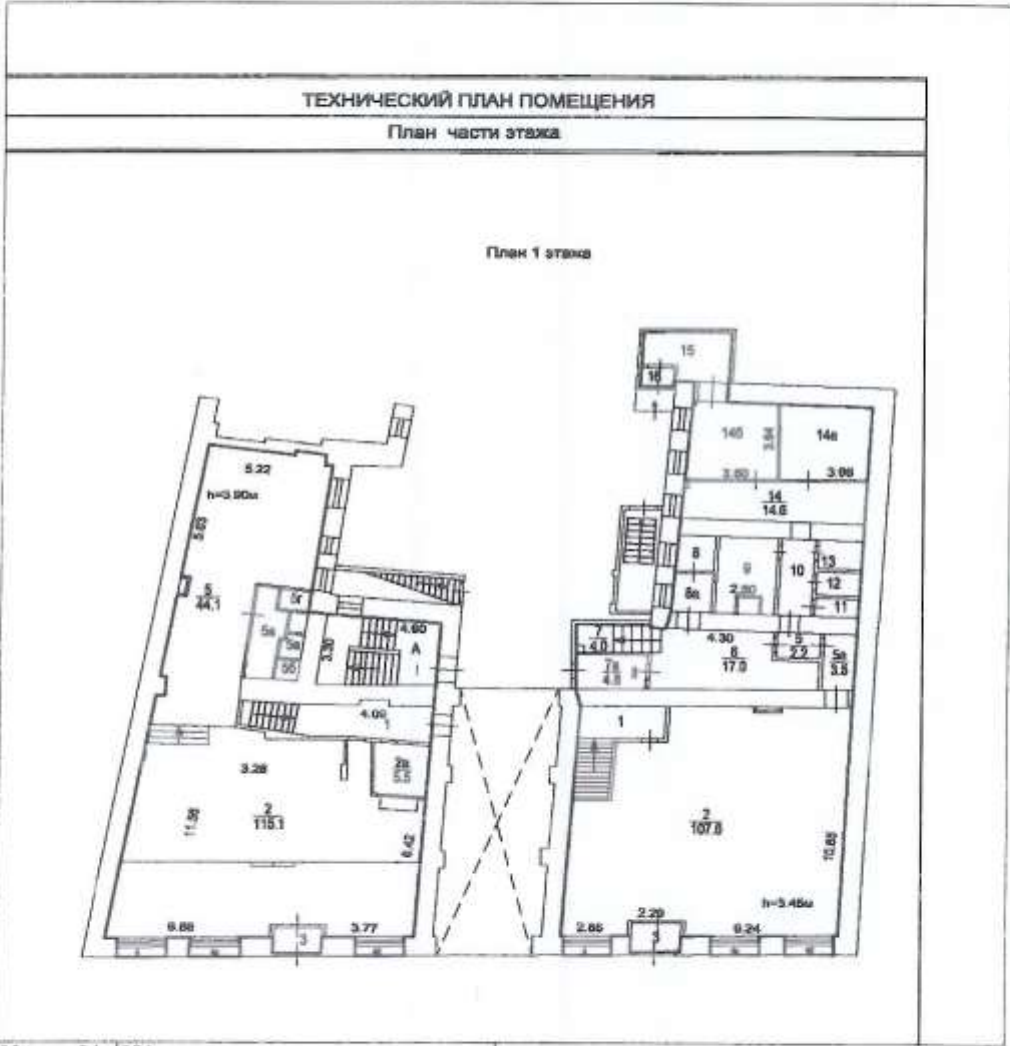
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473			
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1.



Инженер 1 категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------

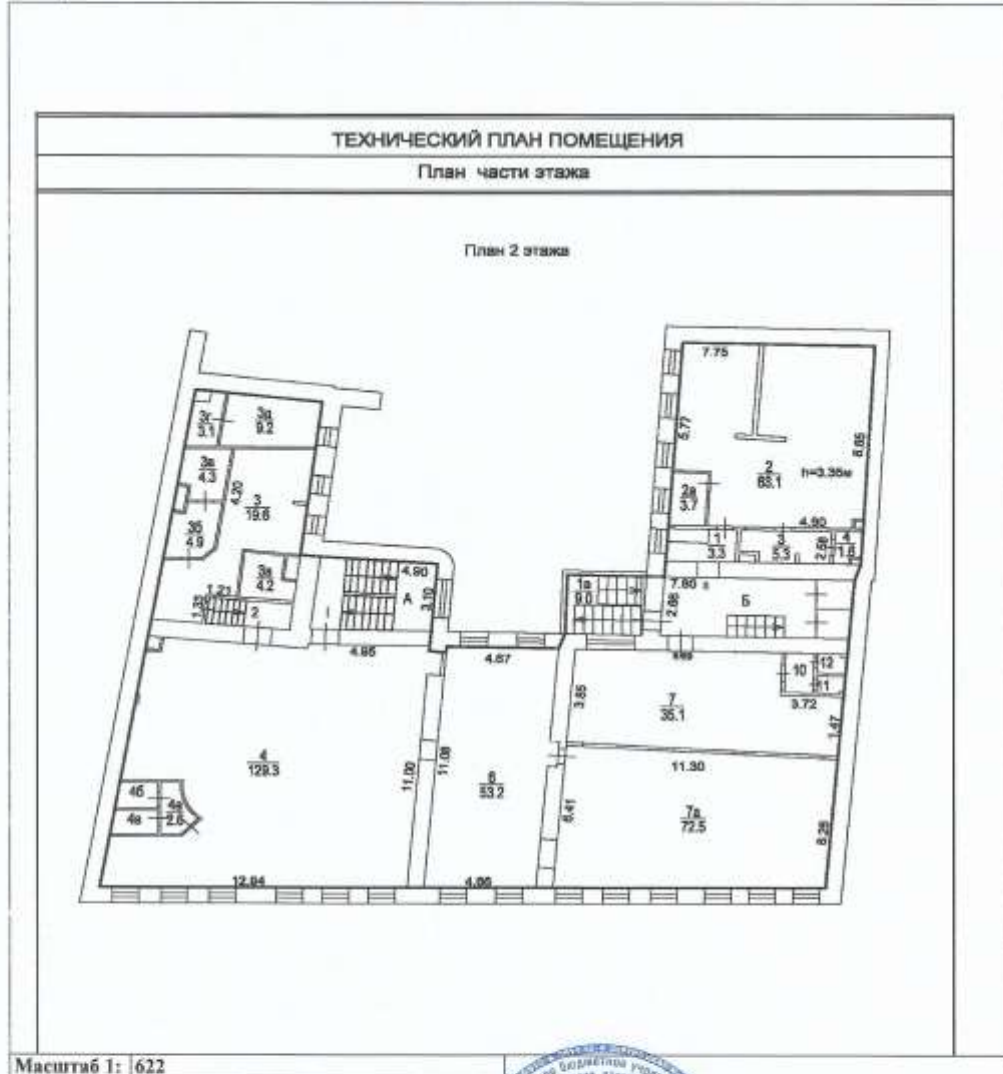


КП.2

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

Лист №	6	Всего листов:	6
"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473			
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



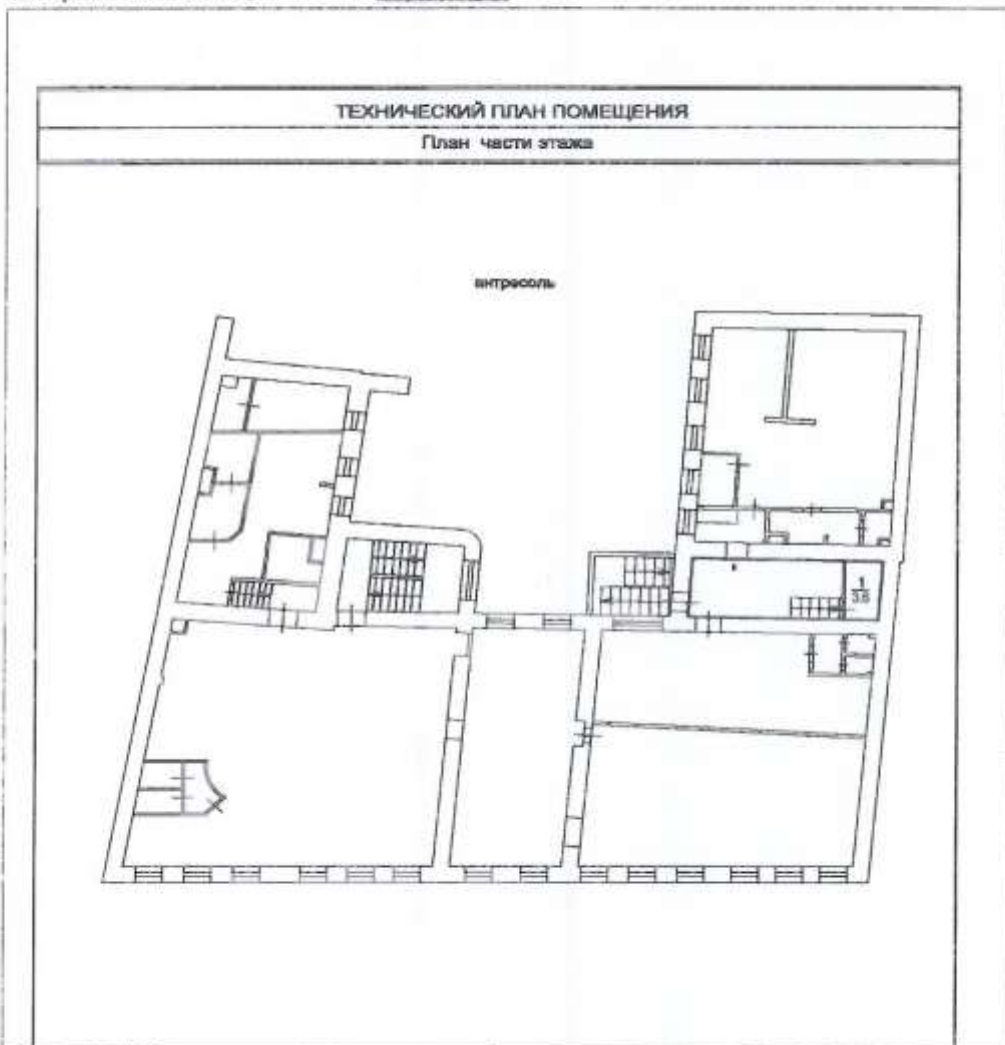
Инженер I категории (полное наименование должности)		М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

КП.2

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

Лист №	3	Всего листов:	6
№02 <sup>н</sup> октября 2014 г. № 77/501/14-980473			
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548		

План расположения помещения на этаже антресоли № 1:



Масштаб 1: 387

Инженер I категории  
(полное наименование должности)



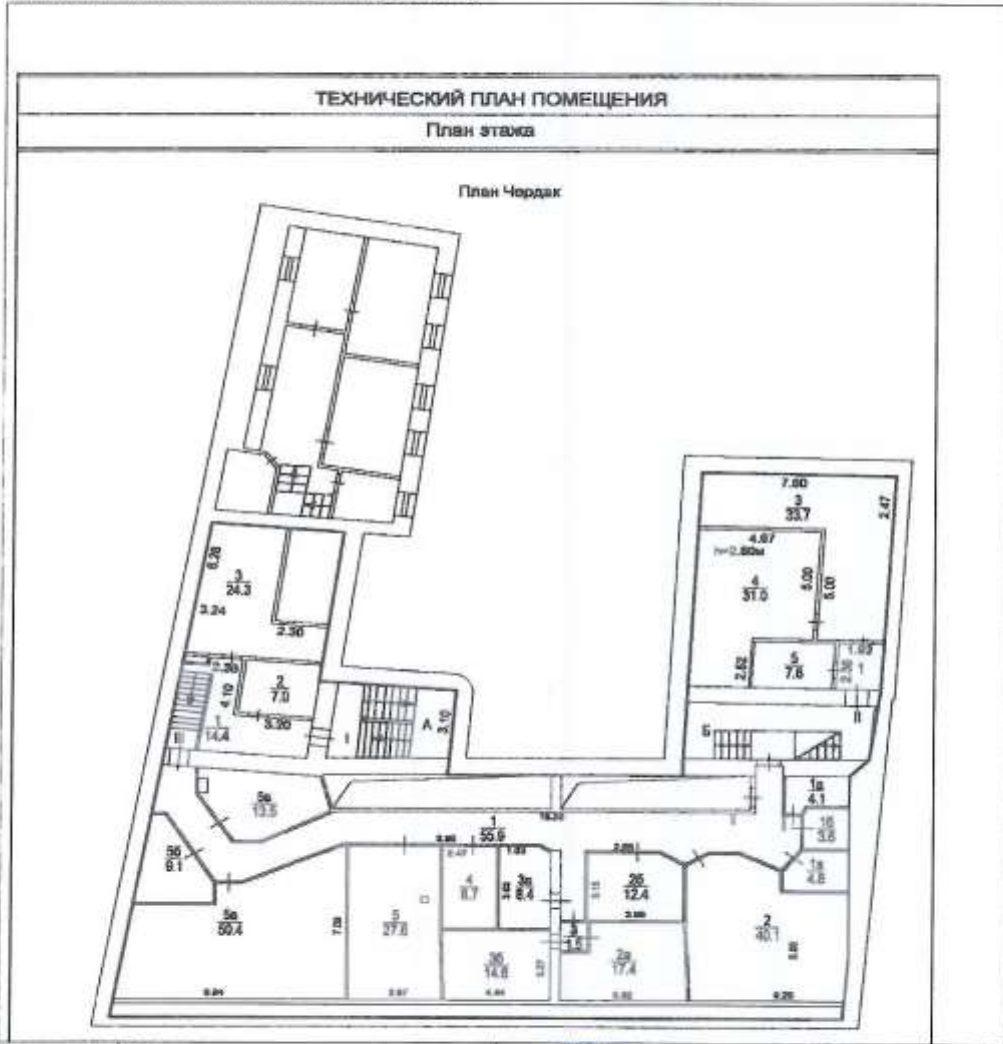
М. О. Ермаков  
(инициалы, фамилия)

КП.2

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

Лист №	2	Всего листов:	6
"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473			
Кадастровый номер:		77-01:0002018:2548	

План расположения помещения на этаже чердак № 0:

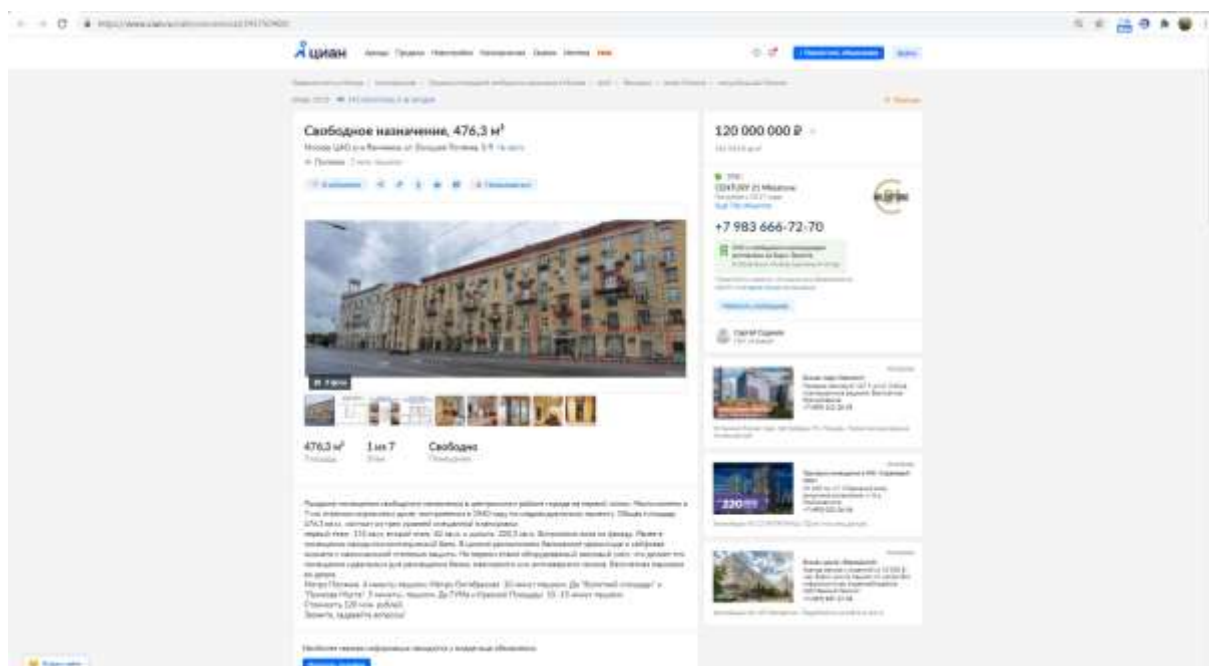


Инженер I категории (полное наименование должности)		М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

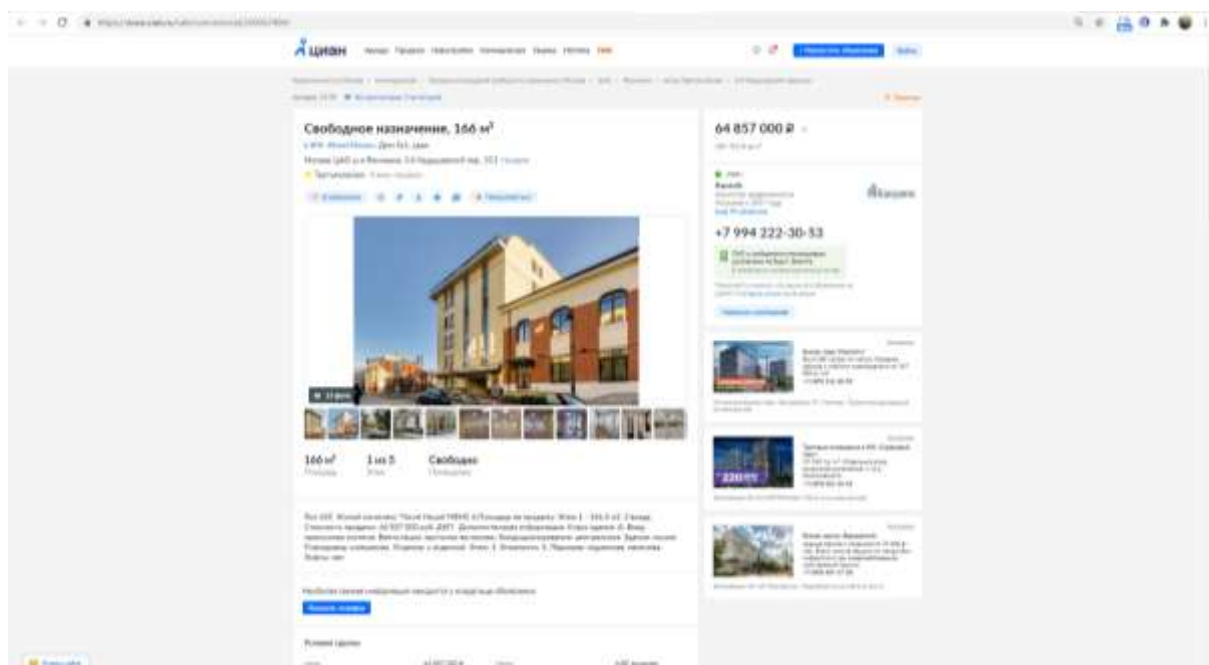
## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Продажа помещений

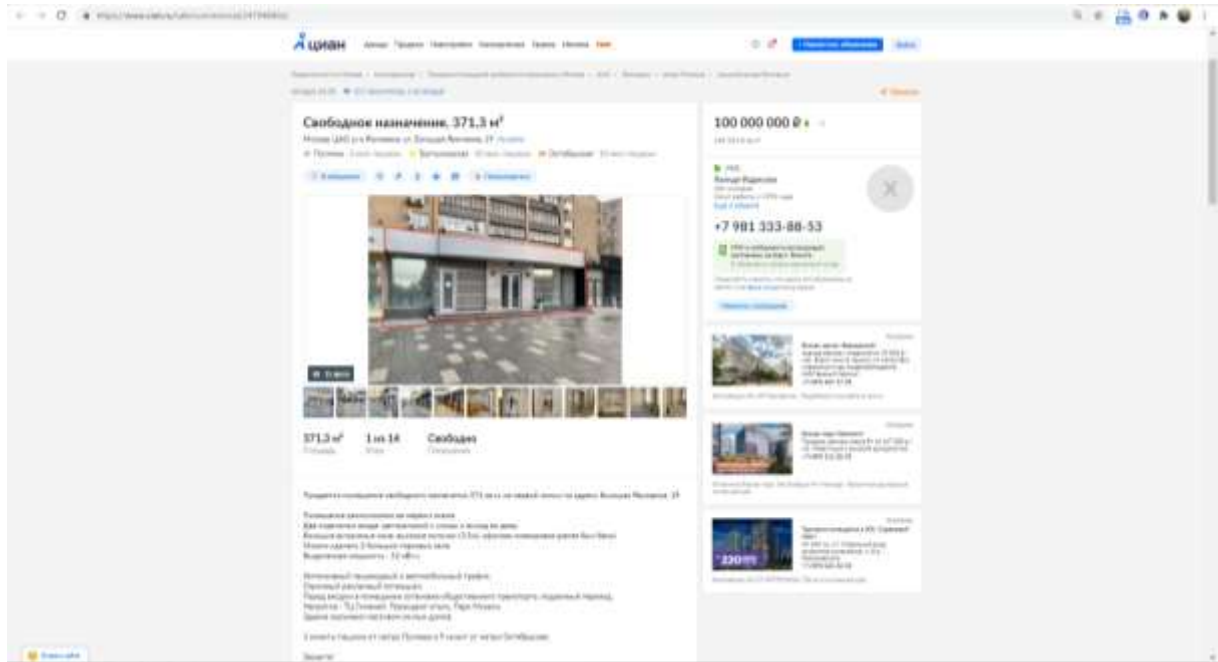
<https://www.cian.ru/sale/commercial/243750400/>



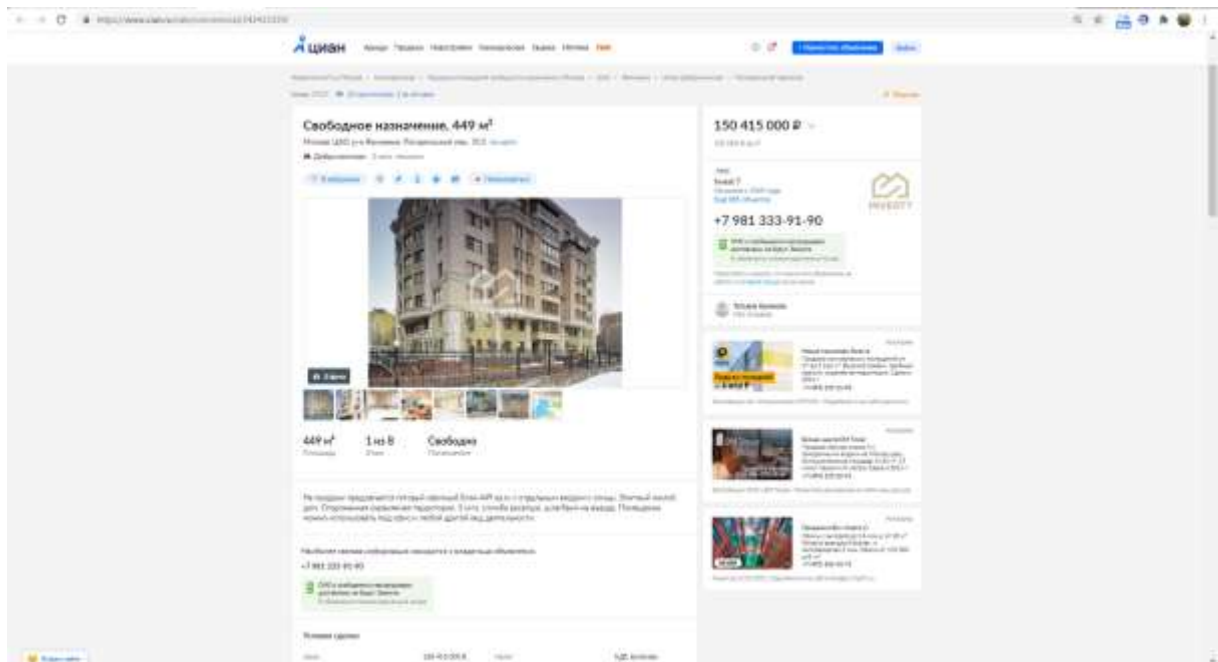
<https://www.cian.ru/sale/commercial/250052404/>



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



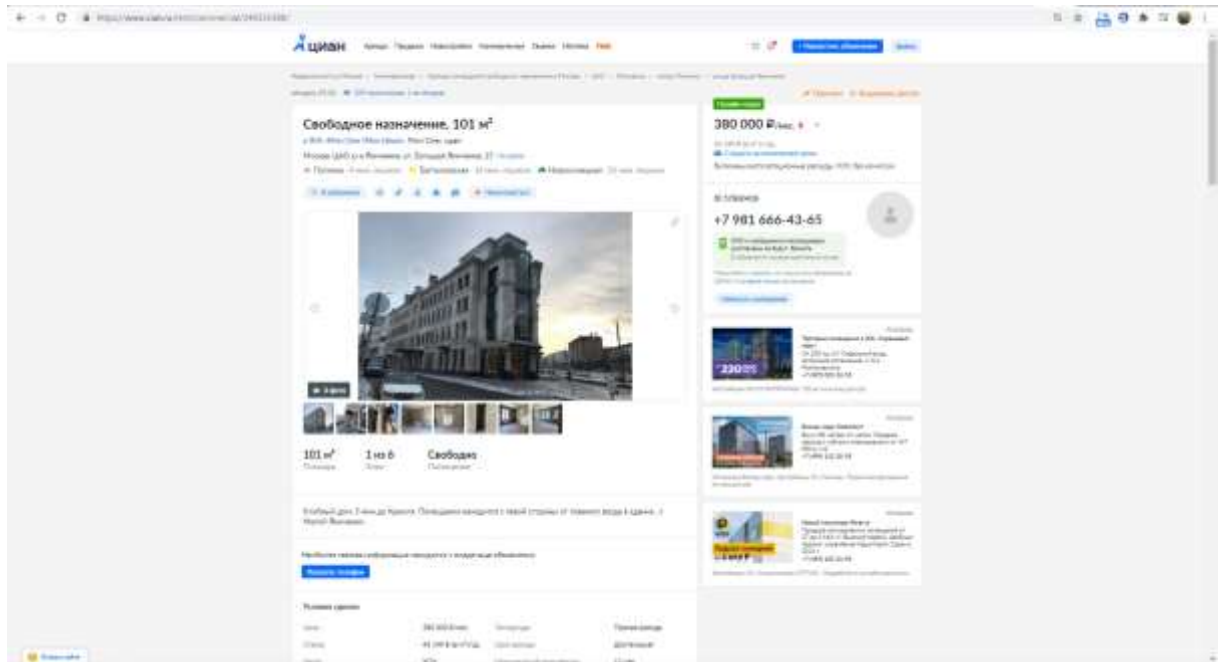
<https://www.cian.ru/sale/commercial/242433259/>



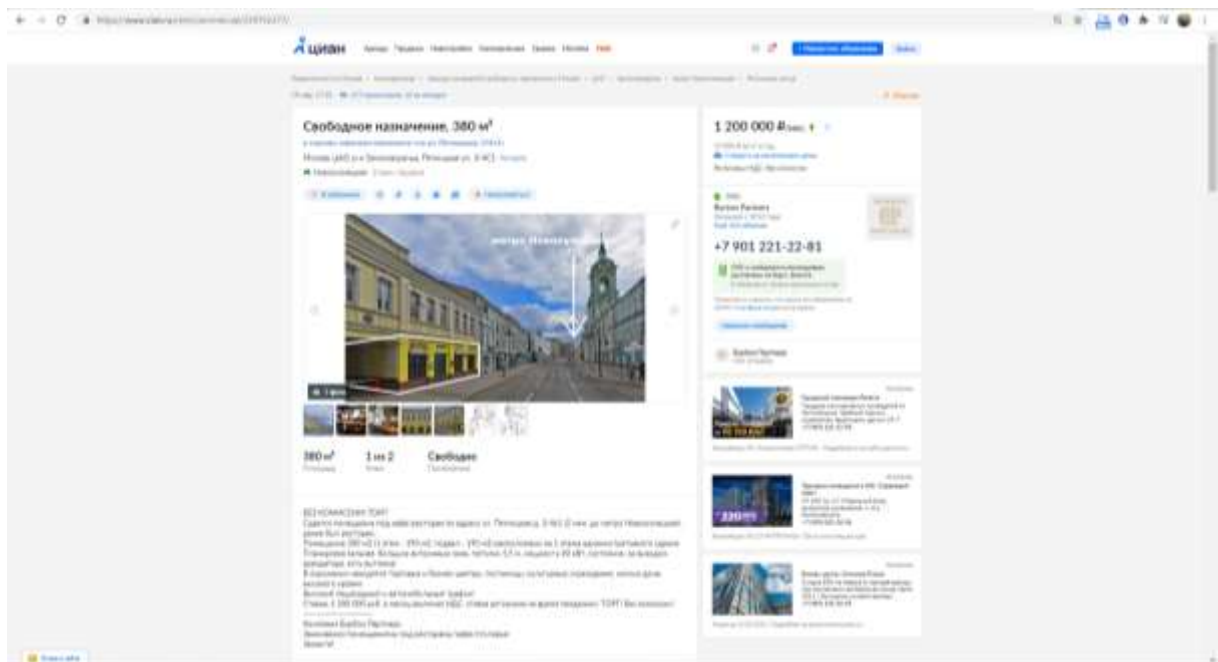


## Аренда помещений

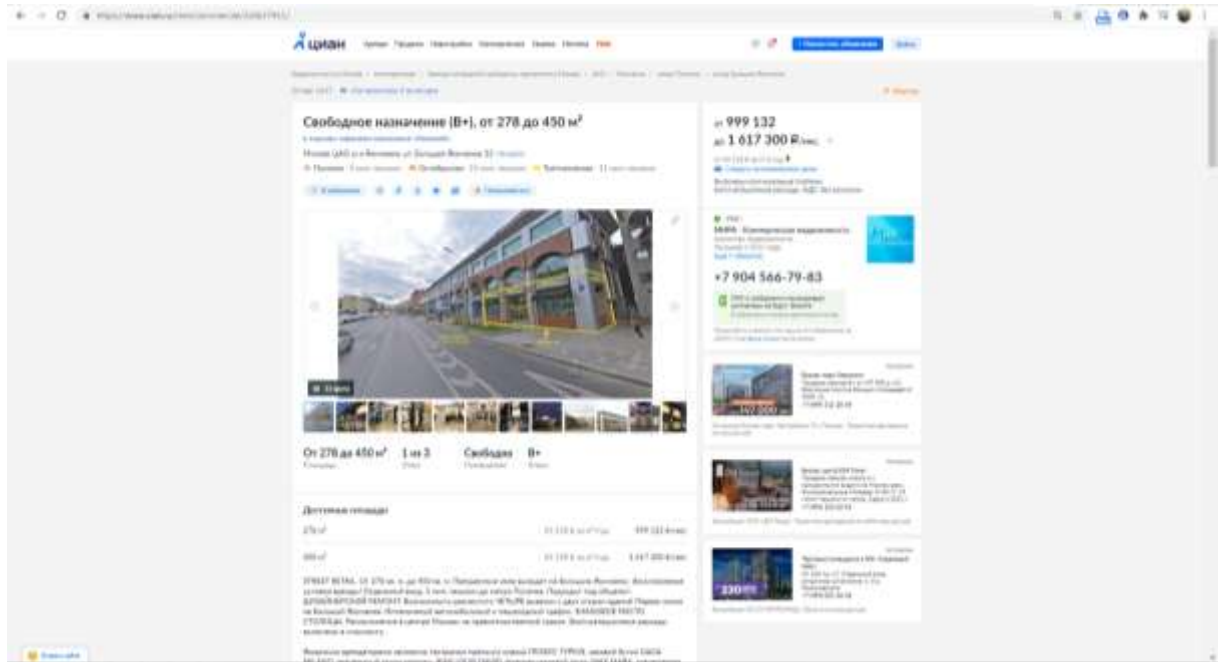
<https://www.cian.ru/rent/commercial/240335388/>



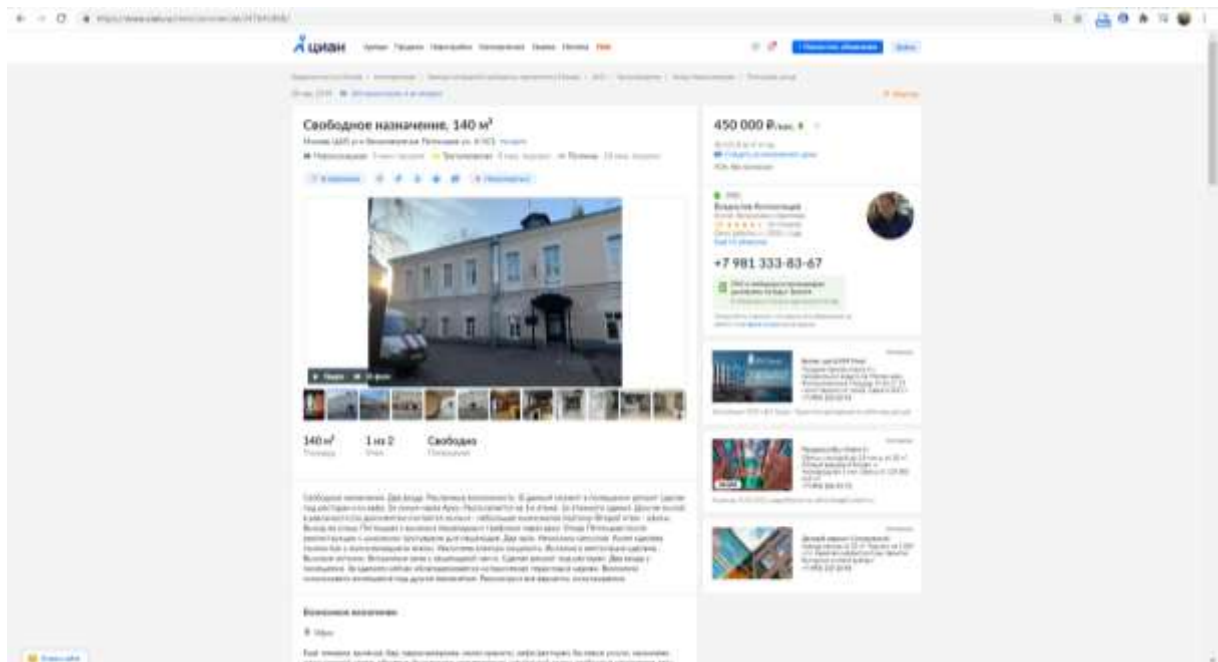
<https://www.cian.ru/rent/commercial/239792277/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/226637411/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/247641868/>



## 12. РИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

29 декабря 2007 г. № 1272-07  
Дата 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 диплома и профессионального образования)

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

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

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

 *Исполнительный директор НП АРМО*  
Должность оценочного 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  
arfo@sroarfo.ru  
sroarfo.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 № 05-09/003-ФНЧ РФ. Т3 № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obix.ru



000862 - КА1





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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 967-18-38 info@absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-005152/20**

**страхования ответственности оценщика**

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

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

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.  
  
(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«03» июня 2020г.

Страхователь:  
Круглов Николай Терентьевич  
  
(Круглов Н.Т.)  
«03» июня 2020г.





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

**ПОЛИС № 022-073-005716/20**

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

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

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

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

  
(подпись) М.Ф.  
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

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

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

  
(подпись) М.П.  
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)