

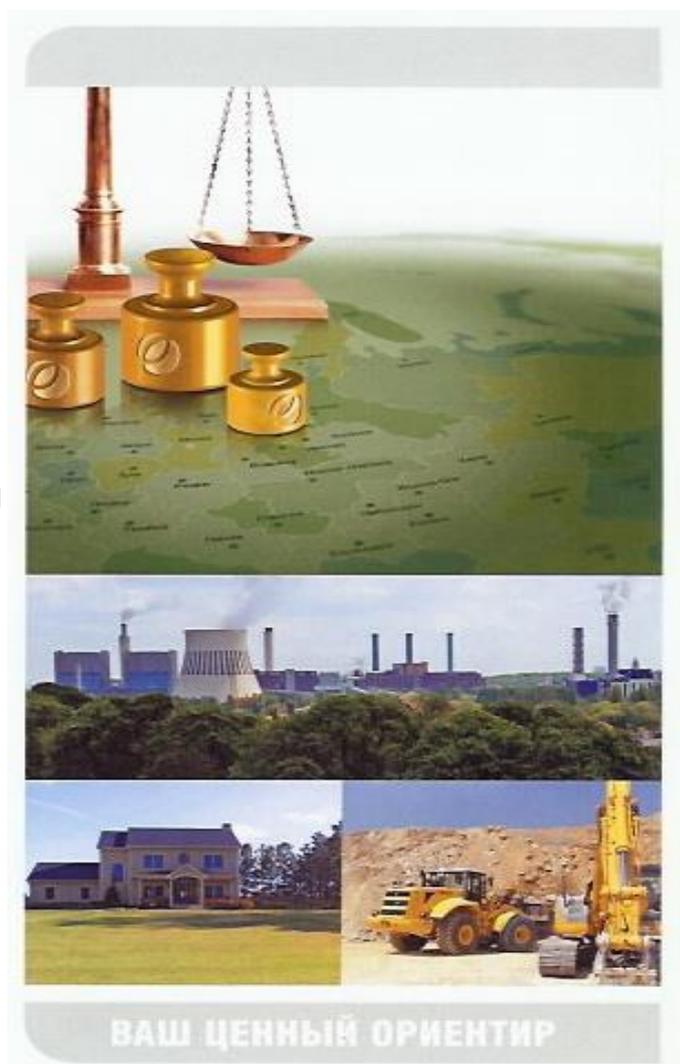


ОТЧЕТ № 800-2720-17/2014-О/1

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 30 сентября 2022 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Сентябрь 2022



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 21 сентября 2022 г. 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 30 сентября 2022 г. округленно, составляет:

378 500 000,00

(Триста семьдесят восемь миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

315 416 666,67

(Триста пятнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 66 копеек), без учета НДС

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

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

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

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

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

Генеральный директор

30 сентября 2022 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	1
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	18
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
3.1.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ.....	21
3.2.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	25
3.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	29
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	37
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	39
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	42
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	50
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	50
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	60
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	62
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	65
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	73
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	77

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 – 370 052 861 руб. Доходный подход – 386 947 658 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 30 сентября 2022 г., округленно составляет:

378 500 000,00

(Триста семьдесят восемь миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

315 416 666,67

(Триста пятнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 66 копеек), без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 21 сентября 2022 г. к договору № УКФ/ДФ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	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.
Цель оценки	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	30 сентября 2022 г.
Срок проведения оценки	21 сентября 2022 г. - 30 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	30 сентября 2022 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», к/с 30101810445250000360, БИК 044525360 ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. E-MAIL: INFO@OBIXS.RU WWW.OBIXS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-008630/22 от 07.06.2022 г. Срок действия с 18.06.2022 по 17.06.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-008630/22 от 07.06.2022 г. Срок действия с 18.06.2022 по 17.06.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
Стаж работы в области оценки	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
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.



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

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-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 21 сентября 2022 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: 30 сентября 2022 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 30 сентября 2022 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

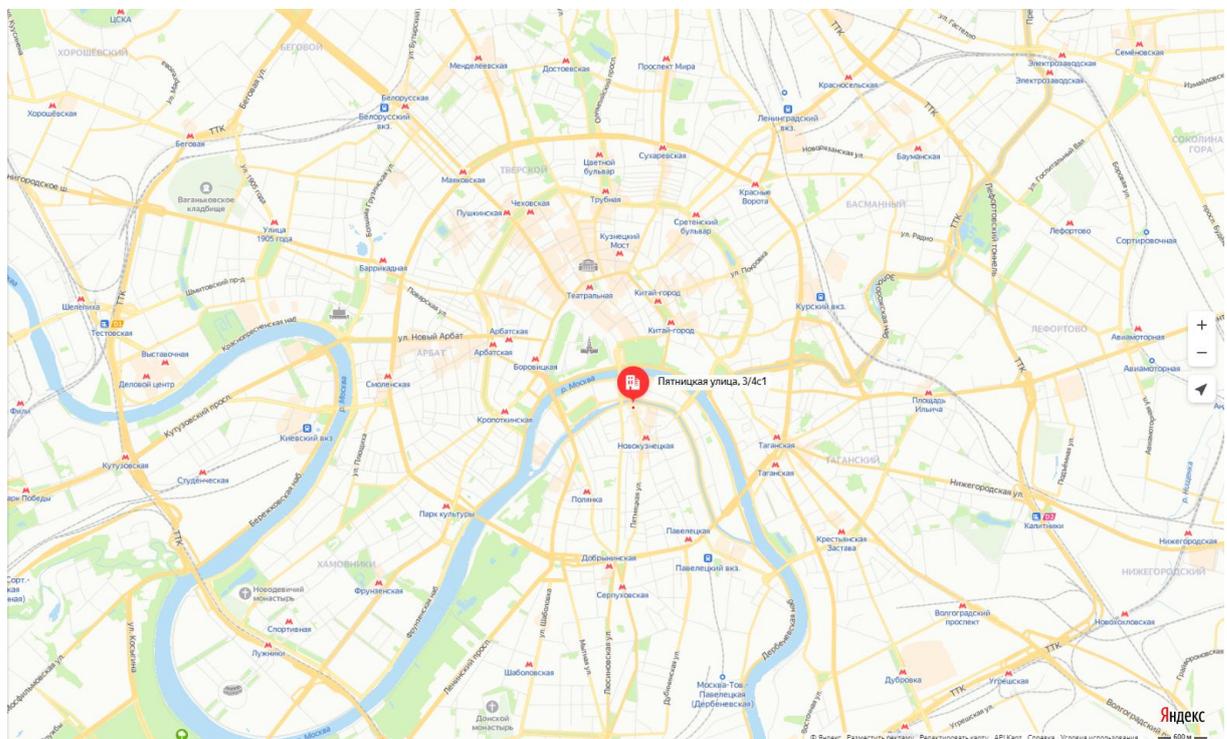
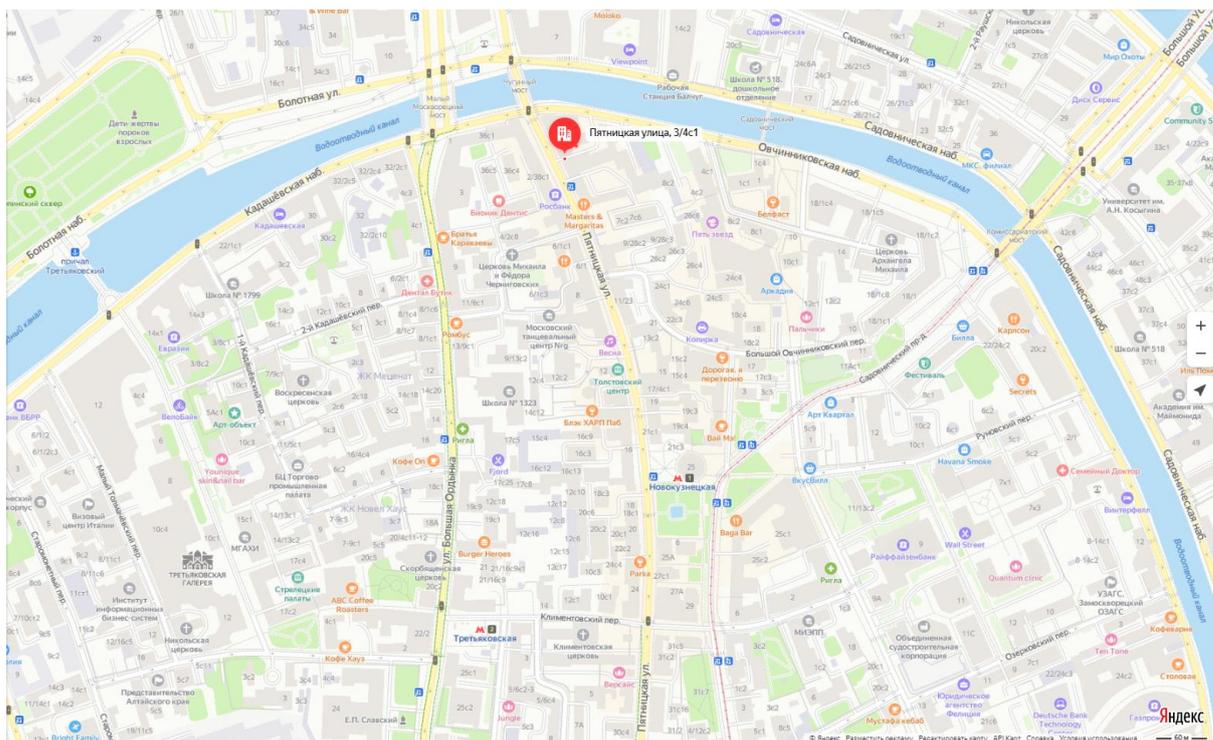


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Центральный административный округ¹

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

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

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

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

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

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

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

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

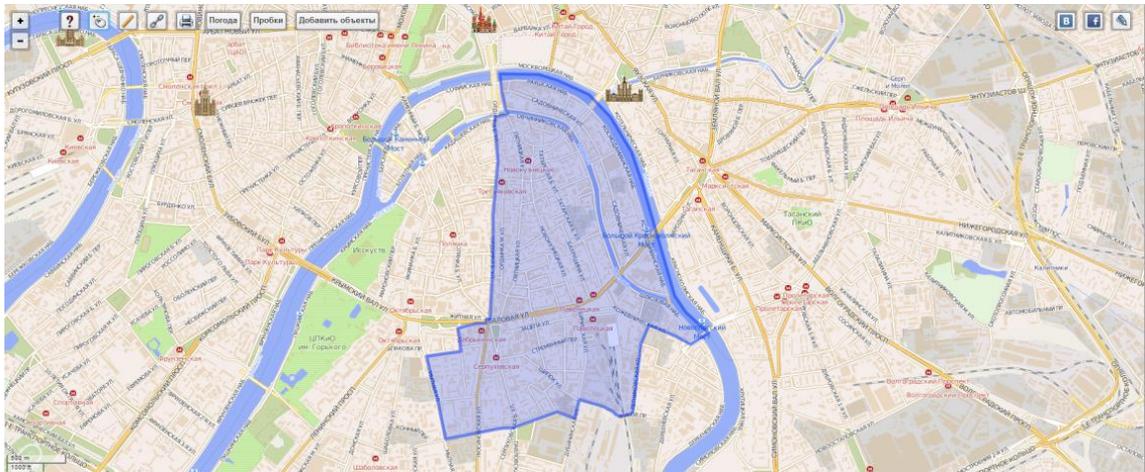
Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258,

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

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

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

Рисунок 3. район Замоскворечье



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

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

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

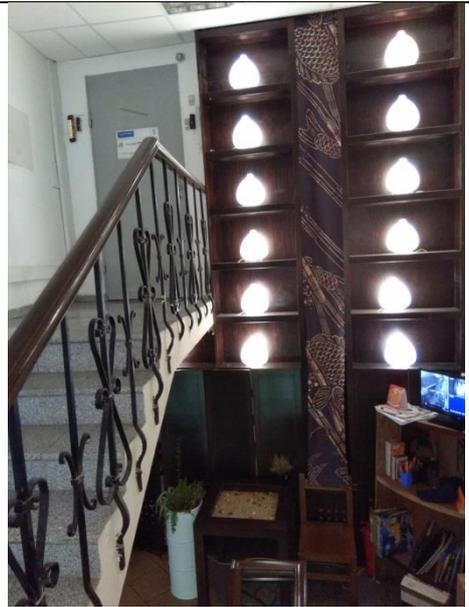
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 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

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка недвижимости.

3.1. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Основные выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I пол. 2022 составил 185,3 млрд руб., на 46% больше, чем годом ранее.
- Инвестиции в площадки под девелопмент составили более 45% от общего годового результата.
- Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 49,2 млрд руб. против 16,3 млрд руб. годом ранее.

Во II кв. 2022 года экономика России испытывала стресс на фоне введения новых санкций и усиления геополитической неопределённости, тем не менее правительство применяло различные инструменты, которые бы сдерживали падение деловой активности и других экономических показателей.

Так, на фоне переоценки последствий санкционного режима для экономики в краткосрочной перспективе, Центральный банк начиная с апреля поступательно снижал уровень ключевой ставки, доведя его до показателя, практически идентичного на конец 2021 года – 9,5%.

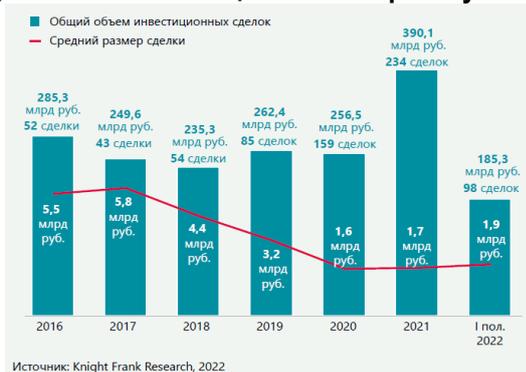
Таблица 3. **Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США**



Таблица 4. **Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка**



Таблица 5. **Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ**



При этом по итогам II кв. инфляция оценивается на уровне 16,19% по информации Минэкономразвития. Согласно базовому сценарию прогноза социально-экономического развития 2023-2025 Минэкономразвития России, рост ВВП в 2022 году составит -7,8%, в 2023 году -0,7%, а ИПЦ на конец года достигнет 17% в 2022 году и 6,1% в 2023.

После волатильности курса начала года, по итогам июня курс рубля, по данным ЦБ РФ, составлял 51,16 руб. за доллар против 75,13 руб. за доллар на начало года.

Общий объем вложений в коммерческую недвижимость России, на фоне рекордного результата I кв. 2022, вновь оказался крайне высоким и составил 185,3 млрд руб. против 126,7 млрд руб. годом ранее.

Таблица 6. **Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала**

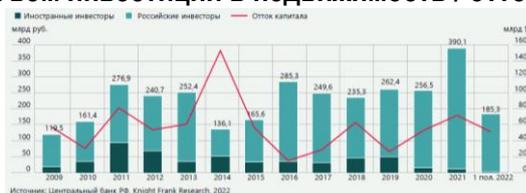


Таблица 7. **Квартальная динамика объемов инвестиций**



Таблица 8. **Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам**



На фоне изменений в экономике России введения соответствующих поддерживающих мер со стороны правительства, а также достаточно резкого снижения Центральным банком ключевой ставки, активность инвесторов на рынке коммерческой недвижимости России не снизилась существенно, что позволило достичь высокого текущего объема инвестиций. Сыграли два основных фактора: во-первых, в предложении на рынке появились активы, в том числе иностранных компаний, которые ранее не были доступны для покупки, но могли быть интересны локальным

инвесторам. Во-вторых, снижение ключевой ставки до уровня начала года позволило сделать заемное финансирование для компаний вновь доступным.

Как и прогнозировалось ранее, источником столь высокого объема вложенных средств стали локальные инвесторы – доля иностранного капитала по результатам полугодия не превысила 1,5%. После всех кризисов XXI века – финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, санкционных последствий в 2015–2016 годах – в России отмечалось снижение доли участия иностранного капитала, которое затем возрастало (за исключением пандемии 2020 года).

В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель доли иностранных инвестиций или даже их отсутствие: текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США.

Тем не менее в будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, при этом в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений. Результат II кв. 2022 года на рынке инвестиций в недвижимость России также продемонстрировал рекорд - объем вложений превысил показатели, зафиксированные во II кв. в 2015-2020 годах, уступив таким образом только аналогичному периоду прошлого года.

Порядка 45% инвестиций пришлось на площадки под девелопмент: всего в I пол. 2022 года было инвестировано 82,5 млрд руб. Несмотря на снижение доли в общем объеме с 56% до текущих 45% в абсолютном выражении объем инвестиций вырос - в прошлом году было вложено 71,3 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте остается приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

Отдельно стоит отметить, что по итогам I пол. 2022 года было зафиксирован рост объемов инвестиций во все классические типы коммерческой недвижимости - в офисы было вложено втрое больше средств чем годом ранее, объем инвестиций в торговую недвижимость вырос на 51%, в складскую - на 7%, в гостиничную - на 74%.

Доля офисной недвижимости составила по итогам полугодия 27%, совокупный объем вложений - 49,2 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра «Арма» - 15-17,5 млрд руб. Также был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге. Доля торговой недвижимости составила 10%, что соответствует доле прошлого года. Общий объем вложений - 19,0 млрд руб. Крупнейшая сделка в сегменте торговой недвижимости - приобретение группой «Ташир» торгового центра «Шелковый Путь» - около 9-11

млрд руб. На сегмент складской недвижимости пришлось 11% вложений при общем объеме около 21,2 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 52% до 76%.

Доля Санкт-Петербурга составила 19% против 41% годом ранее, а доля регионов снизилась с 7% до 5%.

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля в общем объеме вложений осталась на уровне прошлого года - 55% против 56% в I пол. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 30% вложенных средств против 37% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей - если в I пол. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 14%. В основном такое увеличение произошло за счет сделок с офисами и складами конечных пользователей в Москве и Санкт-Петербурге.

Таблица 9. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Таблица 10. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Таблица 11. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам

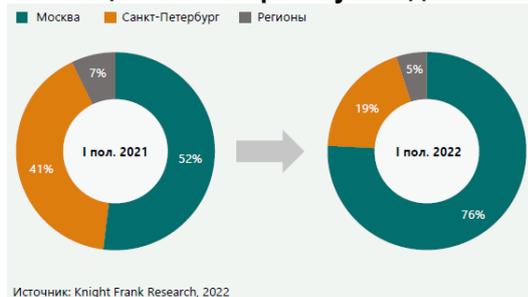


Таблица 12. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости

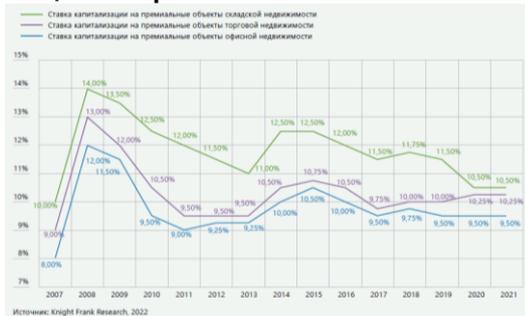


Таблица 13. Доходность по десятилетним облигациям

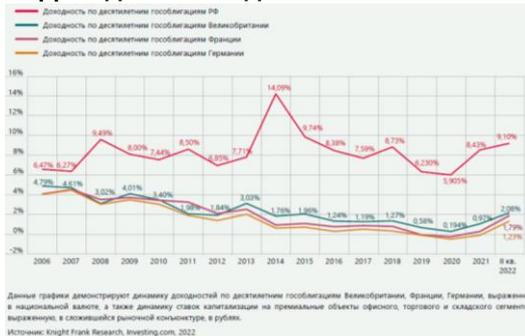


Таблица 14. Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



3.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные выводы

- Объем ввода офисов в I пол. 2022 г. был представлен тремя объектами суммарной арендопригодной площади
- Доля вакантных площадей на конец I пол. 2022 г. выросла и достигла 37,8 тыс. м2. уровня 11,5% в офисах класса А и 6,4% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2022 г. составили 28 079 руб./м2/год в классе А и 17 525 руб./м2/год в классе В.

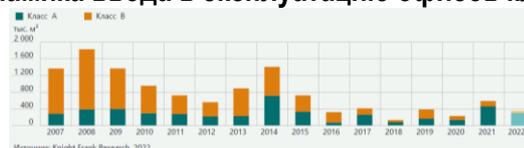
Таблица 15. Основные показатели. Динамика*

		2021	1 пол. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 585	17 623
в том числе:	Класс А	5 050	5 050
	Класс В	12 535	12 573
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		587,4	37,8
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	37,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	11,5
	Класс В	5,6	6,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	25 827	28 079
	Класс В	17 556	17 525
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению с IV кварталом 2021
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
 *** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 45 932 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Таблица 16. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Предложение

По итогам I пол. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн м², из которых 5,05 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

Ввод офисных площадей в I пол. 2022 года составил всего 37,8 тыс. м²: всего три объекта – БЦ Trend Line класса А (11,5 тыс. м²), БЦ Jazz (3,4 тыс. м²), БЦ «Прайм Тайм» (12,9 тыс. м²). Таким образом, объем ввода составил всего около 38 тыс. м² против 446 тыс. м² в I полугодии 2021 года. Стоит отметить, что большой объем предыдущего года был обусловлен крупными BTS-проектами – «Ростех-Сити» (174 тыс. м²) и «Сбер-Сити» (128 тыс. м²). В 2022 году многие проекты были приостановлены, и до конца года на рынке может появиться всего 220–240 тыс. м² офисной недвижимости. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, – БЦ «Парк Легенд» класс А и В (43 тыс. м²/48 тыс. м²), DM Tower (35 тыс. м²), Tower А (площадь 14 тыс. м²) в составе офисного квартала STONE Towers и другие. При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать и составит 60–70% от всего объема.

Свободными на рынке оказалось около 11,5% офисных площадей класса А (582 тыс. м²) – почти на 100 тыс. м² больше, чем в предыдущем квартале – и 6,4% площадей класса В (799 тыс. м²).

Таблица 17. **Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей**



Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам первых шести месяцев 2022 года доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 3,7 п. п. – до 13,0%.

Внутри МКАД в классе А за апрель – июнь доля свободных площадей возросла также на 2 п. п. – до 8,9%. Это связано с тем, что сейчас более активно высвобождаются площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора «Технологии, медиа и телекоммуникации» (ТМТ) и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств. Ожидается, что до конца года рост доли вакантных площадей продолжится.

По итогам II кв. 2022 года показатель субаренды на рынке столицы превысил 200 тыс. кв. м. Основной объем площадей, реализуемых в субаренду, располагается в Москва-Сити, Белорусском деловом районе, Ленинградском коридоре.

Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I пол. 2022 года имел отрицательное значение и составил -159,3 тыс. м² против 481,2 тыс. м² в I пол. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, при этом с конца февраля закрытых сделок новой аренды было немного.

Наиболее активными участниками спроса на офисную недвижимость в I пол. 2022 года стали компании сектора ТМТ* с долей 15,9%, на втором месте – компании, предоставляющие услуги населению (образовательные, медицинские, туризм и т. д.), с долей 14,0%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,0%. Стоит отметить, что во II квартале помещения высвобождались быстрее, чем когда-либо, а сделки новой аренды были небольшими – средний размер арендуемого помещения за январь – июнь составил около 1 240 м² (по сравнению с показателем 1 450 м² в аналогичном периоде 2021 года).

Таблица 18. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

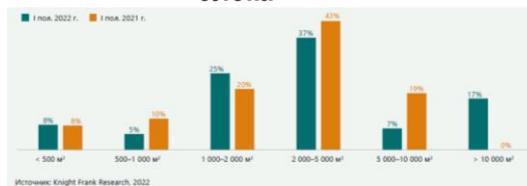


Таблица 19. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I пол. 2022 г.

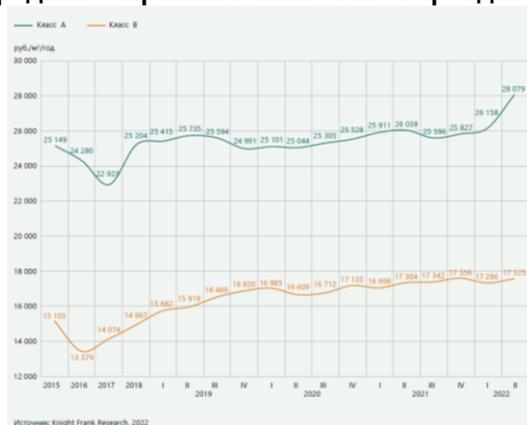
Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Ключ	10 688	Аренда	Мещинское подворье
Фонбет	4 500	Аренда	Николаевская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Тинькофф Банк	4 092	Аренда	СОК Арена Парк
Московская Биржа	3 057	Аренда	Comptu Bravo
ESN	3 005	Аренда	Садван-Кудринская ул., 1
Ингоском	2 410	Продажа	Б. Афанасьевский пер., 8, стр. 3

Источники: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

За I полугодие 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 8,7%: показатель составил 28 079 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС). Появление на рынке свободных блоков качественных и премиальных объектов (в «Москва-Сити», Белорусском деловом районе, Ленинградском деловом коридоре), которые ранее были заняты иностранными компаниями, компаниями сферы e-commerce, оказывает значительное влияние на рост средневзвешенного показателя. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев скорректировался вниз на 0,2 п. п. и составил 17 525 руб./м2/год (без учета операционных расходов и НДС).

Таблица 20. Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставки аренды класса А может какое-то время продолжить рост, но потом скорректироваться до показателей начала года.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них

это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2022 году ввод новых объектов может составить 230–340 тыс. м², где порядка 60–70% будут являться проектами класса А (в конце 2021 года прогноз составлял 620–660 тыс. м²).

На рынок продолжат выходить площади, сдаваемые в субаренду после изменения планов иностранных арендаторов относительно присутствия на российском рынке.

В краткосрочной перспективе ожидается отсутствие сделок в помещениях shell&core.

В течение года, несмотря на снижение темпов ввода нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет возрастать до 14–17% в классе А и 6,5-7,5% в классе В.

Арендные ставки, скорее всего, после краткосрочного роста скорректируются вниз на 5–10% в зависимости от ситуации на рынке.

Таблица 21. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В		
		Среднезвешенная ставка аренды, руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей	Среднезвешенная ставка аренды, руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	43 397	10,0%	31 799	5,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 669	10,5%	29 678	13,4%	
	СК Запад	577	43 280	37,3%	31 465	7,7%	
	СК Север	672	39 133	20,5%	25 833	20,8%	
	СК Восток	407	26 376	6,8%	23 497	3,5%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	-	18 479	8,0%	
	ТТК Запад	813	36 374	3,8%	27 246	4,8%	
	ТТК Север	1 047	35 683	9,1%	18 820	4,3%	
	ТТК Восток	1 142	-	-	16 534	2,7%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 900	5,4%	19 751	7,0%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 083	21 204	34,8%	14 986	6,8%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	35 948	7,3%	16 739	5,8%	
	ТТК-МКАД Запад	2 200	36 285	4,1%	17 084	8,5%	
	ТТК-МКАД Юг	1 489	-	-	18 940	3,3%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	20 363	12,1%	15 721	8,3%	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 183	30,0%	12 678	6,6%	
За МКАД	Химки	266	11 743	16,8%	11 079	8,8%	
	Запад	612	17 031	44,6%	11 345	9,0%	
	Новая Москва	345	12 500	23,7%	12 885	5,5%	
Итого		17 622	28 079	11,5%	17 525	6,4%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).
Источник: Knight Frank Research, 2022

3.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные выводы

- По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²), ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. м²) и ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. м²). Однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery.
- Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I полугодия 2021 г. (-41,8%).

- Скорректированный прогнозный ввод на 2022 год составил GLA 136,6 м2, сократившись на 57,1%.
- На 2022 г. анонсированный ввод нового предложения будет представлен в районных и окружных форматах с GLA <30 тыс. м2.
- Количество торговых центров до 30 тыс. м2 GLA, планируемых к вводу в 2022 году, увеличилось за год на 44,4%, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. м2, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.
- По итогам II квартала в торговых центрах зафиксировано увеличение уровня вакансии до 13,4%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.
- Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 71 % ниже показателя аналогичного периода 2021 года.
- На сегодняшний день насчитывается порядка 180 компаний (включая онлайн-магазины, логистические и медиа компании), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

Таблица 22. Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,30/7,24
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	63,7/38,1
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈218,6/≈136,6
Доля вакантных площадей, %	13,4% (+0,9 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–60 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	573
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за I полугодие 2021 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	
Источник: Knight Frank Research, 2022	

Предложение

По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м2), ТЦ «Нагорный»* (GLA 12,0 тыс. м2) и ТЦ «Байконур»* (GLA 8,6 тыс. м2), однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery. Суммарный ввод на конец полугодия составил 38,1 тыс. м2, что в итоге оказалось на 41,8% ниже показателя аналогичного периода 2021 года. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений и составляет 573 м2 на 1 000 человек.

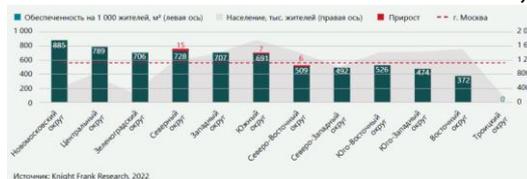
В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются

Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 м²/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов).

Таблица 23. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Таблица 24. Обеспеченность на 1 000 жителей, м²



Вакансия

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 0,9 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 13,4%, по сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии и февральских событий. Стоит учесть, что с начала спецоперации уровень вакантности в большинстве суперрегиональных и региональных объектах увеличился в среднем на 1–4 п. п., изменения в небольших районных и окружных ТЦ зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в наименьшей зоне риска.

Таблица 25. Ключевые бренды, объявившие об уходе с российского рынка

Ранг	Бренд	Страна происхождения	Профиль
1	Prisma	Финляндия	Продукты
2	Hesburger	Финляндия	Общественное питание
3	Paulig Cafe & Store	Финляндия	Общественное питание
4	Levi Strauss & Co	США	Одежда и обувь
5	Nike	США	Одежда и обувь
6	Jacquemus	Франция	Одежда и обувь
7	Jysk	Дания	Товары для дома
8	Watsons	Китай	Парфюмерия и косметика
9	Victoria's Secret	США	Одежда и обувь/Нижнее белье
10	Starbucks	США	Общественное питание
11	Coty	Франция/США	Парфюмерия и косметика
12	IKEA	Швеция	Товары для дома

Спрос

До конца года на российский рынок планируют выйти турецкие сети общественного питания: по франшизе две сети быстрого питания – Chitir Chicken и Yesen burger, со своими инвестициями – Little Kitchen и сеть кофеен Arabica. Известно, что в планах Little Kitchen открыть три ресторана в 2022 году, а Arabica – первый флагманский кафе-магазин в Москве. В настоящее время также

введутся переговоры о вхождении на рынок других профилей арендаторов, в том числе крупных турецких производителей одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Ipekyol, а также операторов из Казахстана и Дубая.

Также продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате.

На сегодняшний день насчитывается порядка 180 компаний (включая онлайн-магазины, логистические и медиа компании), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. Наибольшую долю в структуре профилей занимают fashion-компании (19%), далее идет FMCG и автомобильные (по 12%), наименьшую долю занимают продуктовый сектор, DIY, товары для дома и детей (по 1%).

С начала февральских событий об уходе объявили более 10 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новым брендами ретейлеров из «недружелюбного списка» после приостановки операционной деятельности: L'Occitane («Л'Окситан»), «OBI» (ОБИ), McDonald's («Вкусно и точка»), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, «Син», «Хс»), CCC (Obuv), Mango.

Несмотря на текущую ситуацию, некоторые российские ретейлеры продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории России. Так, уральская сеть парфюмерии и косметики «Золотое яблоко» открыла первую пилотную аптеку в формате shopinshop во II квартале, по результатам которого будет принято решение о ее масштабировании. Петербургская ювелирная сеть магазинов «585*Золотой» продолжает увеличивать присутствие в Москве. Компания открыла новую торговую точку в историческом центре города в ТЦ «Охотный ряд». За прошедший год в столице начали работать 7 магазинов, а с новым открытием общее число торговых точек в Москве и Подмосковье достигло 40.

По данным на начало 2022 года российские ретейлеры арендуют в среднем до 15% торговых площадей в современных торговых центрах Москвы. На сегодняшний день 83% из числа 350 исследуемых российских ретейлеров работают в сегменте «одежда и обувь», 6% продают ювелирные украшения и бижутерию, 3% специализируются на нижнем белье, по 2% – на парфюмерии и косметике, аксессуарах, товарах для детей, по 1% представляют спортивные товары или «хобби и развлечения». Половина российских брендов работает в среднем ценовом сегменте, а

еще четверть – в сегменте «средний плюс».

На данный момент наблюдается активный запрос со стороны ретейлеров на мультиформатные пространства в ряде крупных ТЦ Москвы, многие из которых потребители смогут увидеть до конца года. Такой формат, в частности, намного дешевле для стартапов, его проще продвигать, а трафик значительно выше, чем в монобутиках. Более крупные fashion бренды, например All we need, 12 STOREEZ, Anna Pekun, Nice One, начали активно рассматривать площадки за выездом.

Коммерческие условия

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./м²/год, в районных – до 100 тыс. руб./м²/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Сейчас основной объём сделок – это ротация и площадки с отделкой, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Таблица 26. Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
 ** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2022

Тенденции

Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка».

По данным Focus, в начале года, до начала спецоперации, ситуация с количеством чеков и товарооборотом была сопоставима с прошлым годом: на 1–7 неделях было небольшое снижение кол-ва чеков (-3%) и рост товарооборота (+6%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала спецоперации и до начала лета (8–21 недели) наблюдалось резкое снижение количества чеков (-12%) и снижение товарооборота (-5%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала лета (22–23 недели) наблюдалось резкое улучшение ситуации в категории «аксессуары/бижутерия», кол-во чеков ниже всего на 2%, а вот товарооборот в категории вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., это связано с началом летнего сезона.

Таблица 27. Средняя площадь вводимы качественных торговых центров в Москве, м²

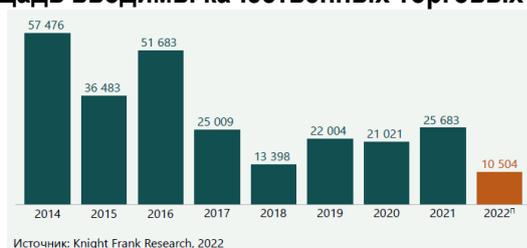


Таблица 28. Районные VS региональные торговые центры Москвы до GLA <30 тыс. м²*



Тренды:

- Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.
- Поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.
- Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также

сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.

- Передача бизнеса. Иностранные компании из недружеских стран всячески стараются сохранить бизнес, отдавая его в управление локальным игрокам или компаниям из дружеского списка.
- Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.
- Легализация параллельного импорта. Новый закон будет иметь целый ряд нюансов: это в т. ч. появление новых компаний-поставщиков текущим партнерам, от которых будет зависеть наполнение и ассортимент магазинов, а также поставки товаров.

Прогноз

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 136,6 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд.

Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м²), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 13, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

- Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:
 - Замедление темпов нового строительства.
 - Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
 - Рост доли досуговых и спортивных функций (особенно работающие по модели Luxury Low Cost) в составе ТЦ.
 - Программы поддержки российского бизнеса, в т. ч. арендные соглашения с участием государства и социальные программы.
 - Изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов.
 - Сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов.
 - Появление на рынке новых брендов в перспективе: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков из недружелюбных стран.
 - Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
 - Изменение поведения потребителей.

Таблица 29. Торговые центры, планируемые к открытию в 2022 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
Солнце Москвы	Мира пр-т, д. 119	35 000	26 250
Сказка (ТПУ Рассказовка)	Боровское ш. / Корнея Чуковского ул.	28 950	18 500
Discovery	Дыбенко ул., д. 7	25 000	17 500
Нагорный	Электролитный пр-д, д. 16А	25 200	12 000

Источник: Knight Frank Research, 2022

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от

нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

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

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Сентябрь 2022 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 30. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.
Источник информации		+7 966 060-12-06 +7 965 119-14-62	+7 966 058-62-47 +7 915 255-90-73	+7 916 196-48-91	+7 917 591-32-57
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/270726437/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265423715/	https://www.cian.ru/sale/commercial/273441524/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275291/
Наименование объекта	ПСН (Помещение свободного назначения)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 13/9С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 9/4С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 33С1
Выход на «красную линию»	имеется	1 линия	внутри квартала	внутри квартала	1 линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и подвал 215 кв.м.	подвал	подвал	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	180,0	70,0	129,0
Стоимость, руб.		120 000 000	35 199 888	16 500 000	45 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		251 942,05	195 554,93	235 714,29	348 837,21
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	195 554,93	235 714,29	348 837,21
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	195 554,93	235 714,29	348 837,21
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	195 554,93	235 714,29	348 837,21
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	195 554,93	235 714,29	348 837,21
Поправка на торг, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	174 435,00	210 257,15	311 162,79
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	174 435,00	210 257,15	311 162,79
Поправка на красную линию, %		0%	19%	19%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	207 577,65	250 206,01	311 162,79
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	174 435,00	210 257,15	311 162,79
Поправка на этажность, %		1,8%	24,3%	24,3%	-16,8%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		228 777,49	258 019,02	311 006,07	258 887,44
Поправка на площадь объекта, %		-14,0%	-23,1%	-31,1%	-26,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	191 576,71
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	17%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	224 144,75
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	224 144,75
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	224 144,75
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	224 144,75
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		196 748,64	198 416,63	214 283,18	224 144,75
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		208 398,30			
Итоговая стоимость объекта, руб.		370 052 861			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 208 398,30 руб./кв.м.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Сентябрь 2022 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

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

Таблица 31. Значения скидок на торг на активном рынке
Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Местоположение и доступность

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

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

Выход на красную линию

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

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

Таблица 32. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»
Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82.

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 33. Расчет корректировки на выход на «красную линию»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Красная линия	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Корректировка на площадь, %		0,0%	1 / 0,84 = 1,190 +19,0%	1 / 0,84 = 1,190 +19,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Тип и назначение

Таблица 34. Коэффициенты на тип объекта
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 142

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 35. Расчет корректировки на тип объекта

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

Источник: Расчеты оценщика

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

Таблица 156

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 37. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 220,3 кв.м.	подвал	подвал	1 этаж
Общая площадь	100,0%	476,3	180,0	70,0	129,0
Подвал	25,0%	220,3	180,0	70,0	0,0
Цоколь	0,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25,0%	174,0	0,0	0,0	129,0
на 2 этаже и выше	50,0%	82,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,833	0,818	0,670	0,670	1,000
Корректировка, %	-	1,8%	24,3%	24,3%	-16,8%

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

Таблица 139

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

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

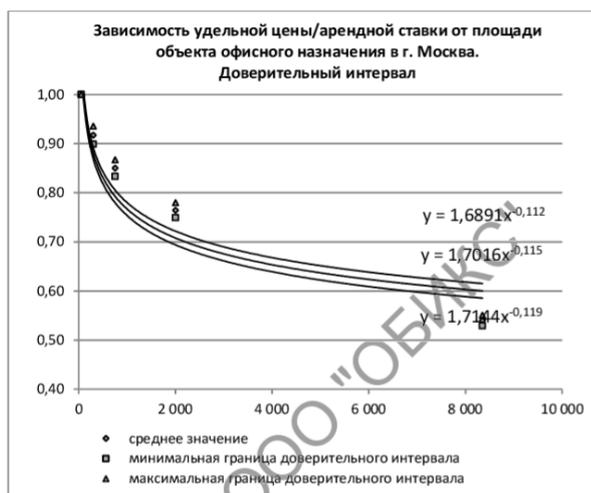


Рис. 86³¹

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 39. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь кв. м	1 775,7	476,3	180,0	70,0	129,0
Коэффициент корректировки (KS)	0,720	0,837	0,936	1,044	0,973
Величина поправки%		-14,0%	-23,1%	-31,1%	-26,0%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

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

Таблица 40. Коэффициенты на наличие отдельного входа
Корректирующие коэффициенты на этаж
расположения для цен и арендных ставок объектов
офисно-торгового назначения, расположенных в
городах с различной численностью

Таблица 160

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 41. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	17,0%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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:

370 052 861

(Триста семьдесят миллионов пятьдесят две тысячи восемьсот шестьдесят один) руб.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Оценщиками был выявлен ряд предложений по аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Сентябрь 2022 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 42. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г.
Источник информации		+7 906 788-37-23 +7 966 053-22-71	+7 966 064-14-18	+7 966 064-14-18	+7 909 698-92-94
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/276964240/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276419014/	https://www.cian.ru/rent/commercial/276225121/	https://www.cian.ru/rent/commercial/270550832/
Наименование объекта	ПСН (Помещения свободного назначения)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость			
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 21С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 30	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Большой Толмачевский пер., 4С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 1/3
Вывод на «красную линию»	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж 65% подвал 35%
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	75,0	235,0	151,8	282,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		59 200,00	50 796,0	31 620,00	53 191,00
НДС		Включён	Не включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		59 200,00	50 796,0	31 620,00	53 191,00
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 200,00	50 796,0	31 620,00	53 191,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 200,00	50 796,0	31 620,00	53 191,00
Поправка на торг, %		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		53 576,00	45 970,38	28 616,10	48 137,86
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		53 576,00	45 970,38	28 616,10	48 137,86
Поправка на красную линию, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		53 576,00	45 970,38	28 616,10	48 137,86
Поправка на тип и назначение объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		54 191,40	54 009,04	54 119,91	50 680,00
Поправка на этаж расположения, %		-16,8%	-16,8%	0,3%	-5,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 575,23	38 247,36	28 701,95	45 297,73
Поправка на площадь объекта, %		-30,5%	-20,8%	-24,6%	-19,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	21 641,27	36 645,86
Поправка на отдельный вход, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	25 320,29	36 645,86
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	25 320,29	36 645,86
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	25 320,29	36 645,86
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	25 320,29	36 645,86
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 979,78	30 291,91	25 320,29	36 645,86
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 809,46			

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 – Сентябрь 2022 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

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

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

Таблица 43. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 231

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Местоположение и доступность

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

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

Выход на красную линию

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

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

Таблица 44. Коэффициенты различия на выход на «красную линию»

Таблица 82.

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Таблица 45. 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

Скидка на тип и назначение объекта

Таблица 46. Коэффициенты на тип объекта

Таблица 142

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 47. Расчет корректировки на тип объекта

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

Источник: Расчеты оценщика

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 48. Коэффициенты различия этажа расположения

Таблица 156

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 49. Расчет поправки на этаж для аналогов оцениваемого объекта

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж 65% подвал 35%
Общая площадь	100,0%	75,0	235,0	151,8	282,0
Подвал	25,0%	0,0	0,0	0,0	98,7
Цоколь	0,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25,0%	75,0	235,0	0,0	183,3
на 2 этаже и выше	50,0%	0,0	0,0	151,8	0,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,833	1,000	1,000	0,830	0,885
Корректировка, %	-	-16,8%	-16,8%	0,3%	-5,9%

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 50. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 139

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

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

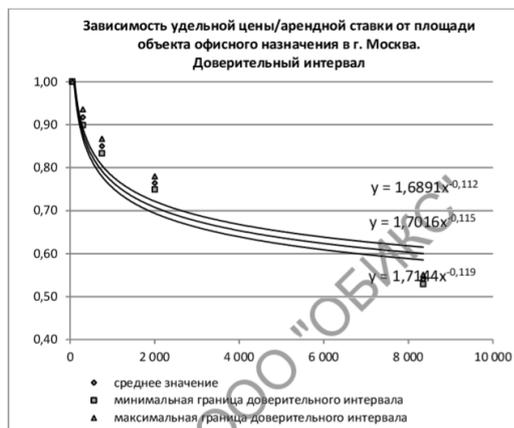


Рис. 86³¹

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 51. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	75,0	235,0	151,8	282,0
Коэффициент на площадь	0,720	1,036	0,908	0,955	0,889
Корректировка на площадь, %	-	-30,5%	-20,8%	-24,6%	-19,1%

Источник: Расчеты оценщика

Отдельный вход с улицы

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

Таблица 52. Коэффициенты на наличие отдельного входа

Таблица 160

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 53. Расчет корректировки на тип объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Размер корректировки, %		0,0%	0,0%	17,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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: **30 809,46** рублей в год за 1 кв.м.

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

$$\text{ПВД} = 30\,809,46 \times 1\,775,7 = 54\,708\,358,12 \text{ руб.}$$

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:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

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 54. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

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:

$$\text{ДВД} = 54\,708\,358,12 \times (1 - 12,5\%) = 47\,869\,813,36 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

Таблица 55. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таким образом, величина операционных расходов составит:

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 54 708 358,12 руб., операционные расходы составят: $54\,708\,358,12 / 100 \times 19,6 = 10\,722\,838,19$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 56. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	30 809,46
Площадь	1 775,7
Потенциальный валовый доход, руб.	54 708 358,12
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	47 869 813,36
Операционные расходы, руб.	10 722 838,19
Чистый операционный доход, руб.	37 146 975,17

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **37 146 975,17 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 случаи отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

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

Таблица 57. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России
Значения текущей доходности недвижимости,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		7,9%	9,4%
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%

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{ед. об.} = 37\ 146\ 975,17 / 9,6\% = 386\ 947\ 658 \text{ руб.}$$

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:

386 947 658

(Триста восемьдесят шесть миллионов девятьсот сорок семь тысяч шестьсот пятьдесят восемь) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 58. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	370 052 861
3	Доходный подход	386 947 658

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 59. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	370 052 861	0,5	185 026 431
Результат, полученный в рамках доходного подхода	386 947 658	0,5	193 473 829
Согласованное значение справедливой стоимости			378 500 260

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 30 сентября 2022 г., округленно составляет:

378 500 000,00

(Триста семьдесят восемь миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

315 416 666,67

(Триста пятнадцать миллионов четыреста шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 66 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: 09 ОКТ 2014

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Регистратор _____
Перемыслова В. В.
м.п. _____
(подпись)

77-АР 804065





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

МОСКВА

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

не зарегистрировано

Регистратор

Перемышлова В. В.

МП

(подпись)

77

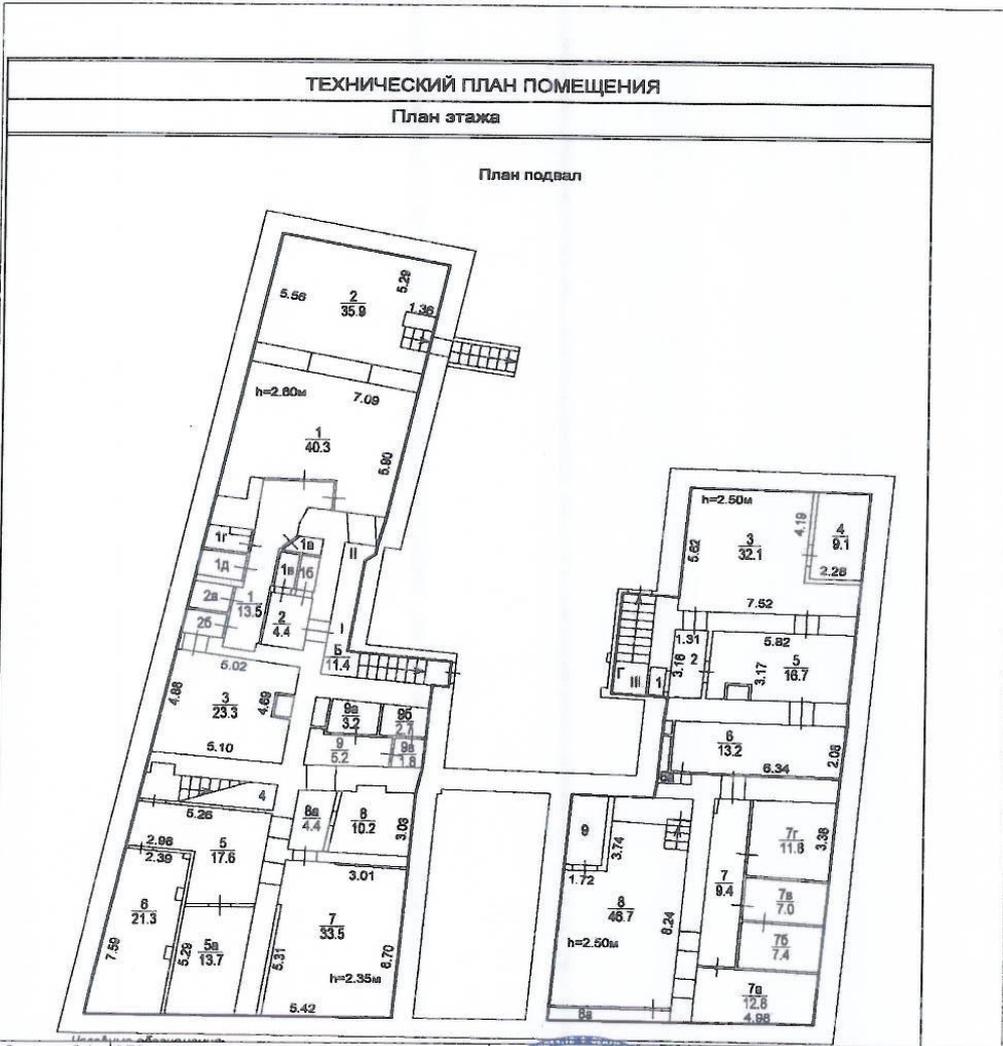
КП.2

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)
--	--------------------------------------



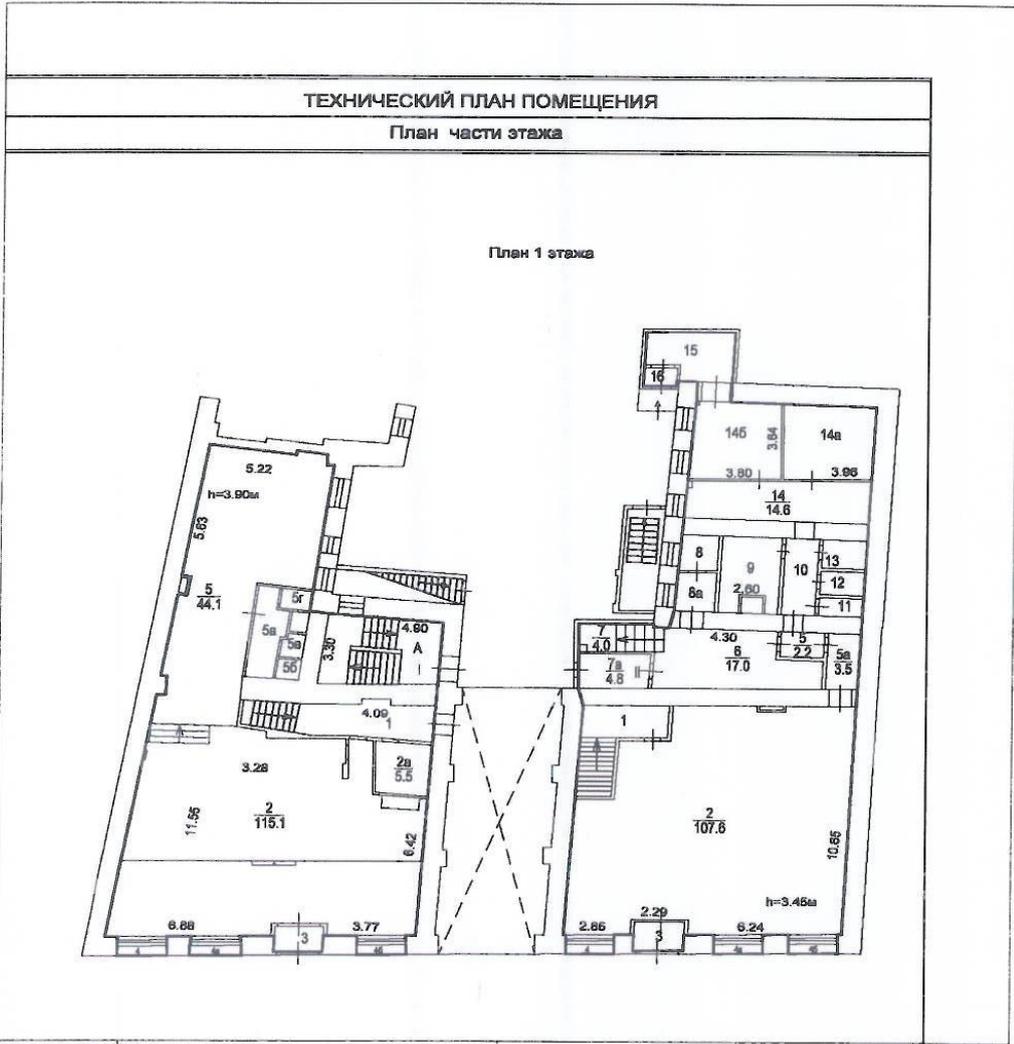
КП.2

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 I категории
(полное наименование должности)

М. О. Ермаков
(инициалы, фамилия)

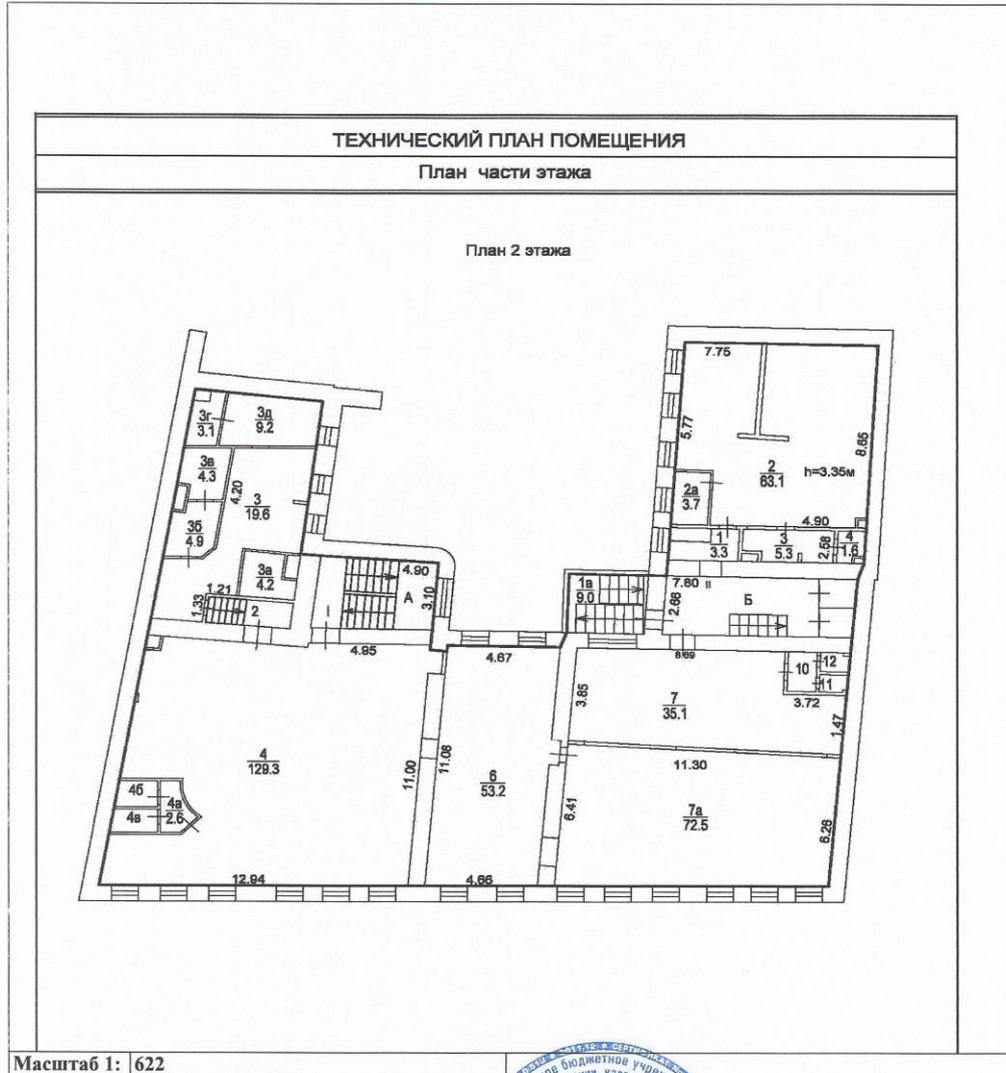


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



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



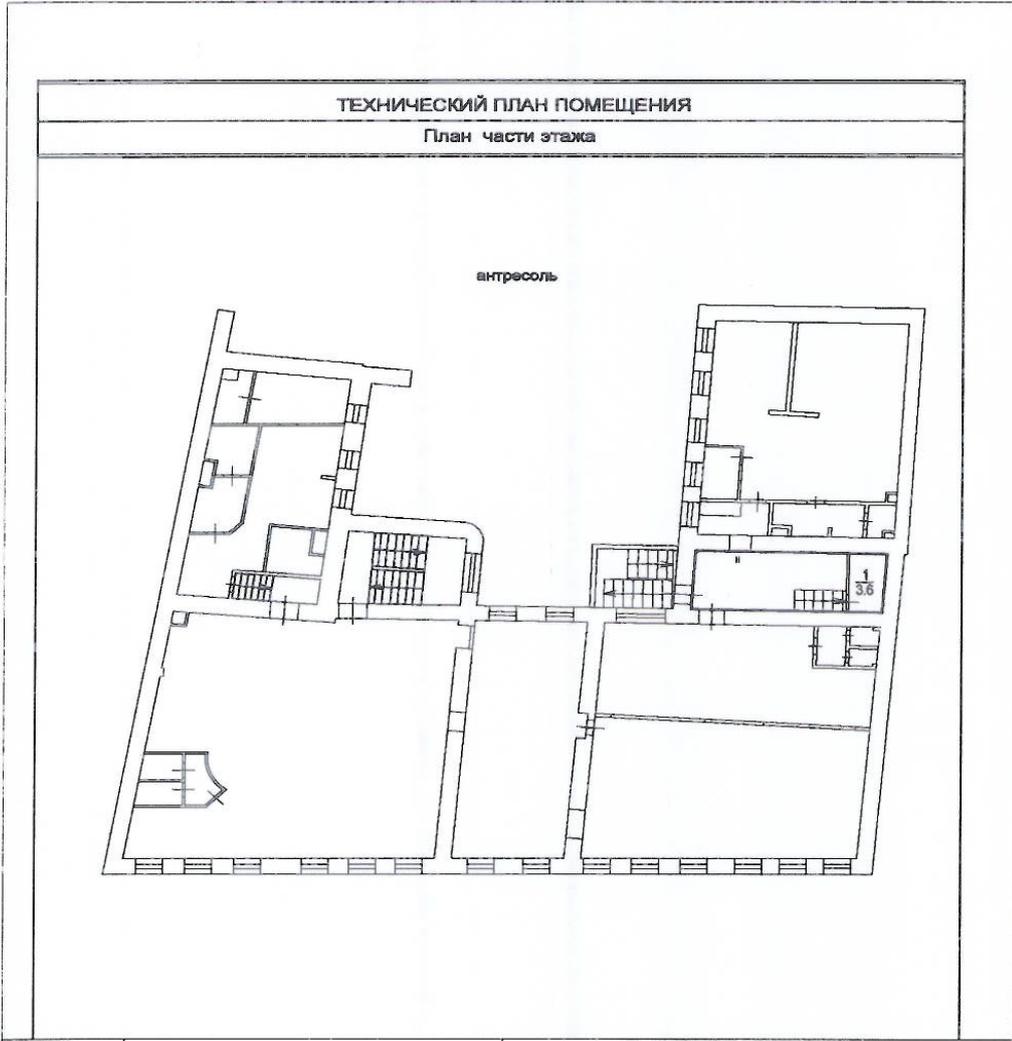
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



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



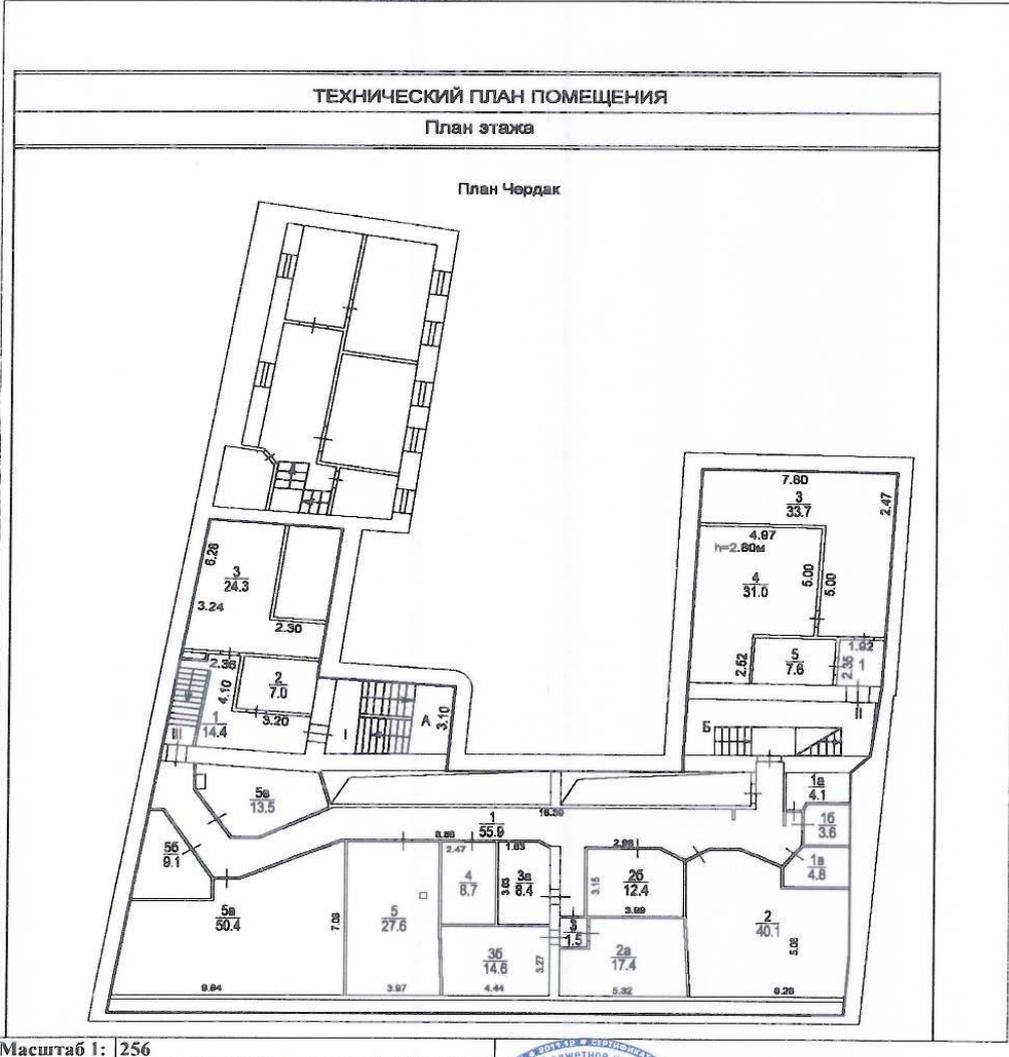
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



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



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/270726437/>

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

- Address:** Москва ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полена, 3/4. На карте.
- Area:** 476,3 м².
- Floor:** 1 из 7.
- Status:** Свободно.
- Price:** 120 000 000 Р.
- Contact:** +7 966 060-12-06, +7 965 119-14-62.

The listing includes a large photo of the interior, a smaller photo of the building exterior, and a detailed description of the property's features, including its location, infrastructure, and potential uses. The right sidebar contains various advertisements and related listings.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265423715/>

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

- Address:** Москва ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 13/9С1. На карте.
- Area:** 180 м².
- Floor:** -1 из 6.
- Status:** Свободно.
- Price:** 35 199 888 Р.
- Contact:** +7 966 058-62-47, +7 915 255-90-73.

The listing includes a large photo of the interior, a smaller photo of the building exterior, and a detailed description of the property's features, including its location, infrastructure, and potential uses. The right sidebar contains various advertisements and related listings.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/273441524/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 70 m² commercial property located at the intersection of Novokosynovskaya and Bolshaya Ordynka streets in Moscow. The price is 16,500,000 RUB. The listing includes a main photo of the street view, a smaller photo of the building facade, and a gallery of 18 photos. The text describes the property as a free assignment building in a central location, near the Third Ordynka metro station. It mentions the building's history as a cultural heritage site and its current use as a commercial space. The listing also includes contact information for the agent, Konstantin Naidenov, and a list of services offered, such as legal assistance and property management. There are also several smaller advertisements for real estate services and property management on the right side of the page.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278275291/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 129 m² commercial property located at Novokosynovskaya Street, 33C1 in Moscow. The price is 45,000,000 RUB. The listing includes a main photo of the building facade, a smaller photo of the building entrance, and a gallery of 6 photos. The text describes the property as a free assignment building on the first line of Novokosynovskaya Street, 200 meters from the Pavlovskaya metro station. It mentions the building's location and its potential for commercial use. The listing also includes contact information for the agent, INVEST 7, and a list of services offered, such as legal assistance and property management. There are also several smaller advertisements for real estate services and property management on the right side of the page.



Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/276964240/>

Свободное назначение, 75 м²
Москва ЦАО р-н Якиманка ул. Большая Пятницкая 3/4 На карте
ЦАО Пятницкая 5 мин. пешком Третьяковская 8 мин. пешком
Новокузьминская 13 мин. пешком

370 000 Р/мес.
59 200 Р за м² в год
+7 906 788-37-23
+7 966 053-22-71

СМС с сообщением и номером квартиры отправлено на Ваш Звонки
В объявлении указан контактный номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Ирина
Агентство недвижимости
IsE
Ирина Гасанова
30 лет 194
Ирина Гасанова
Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Присоединение от застройщика. Ремонт инфраструктуры.
+7 495 126-71-36
Решение 0796112776481049 000-4025-08816. Российская Федерация, город Москва, район Соловьевский, улица Комсомольская, улица Волковская, дом 14, строение 1. Двухэтажный ООС-Особняковский застройщик ООО

Первая линия с отдельным входом!
РАСПОЛОЖЕНИЕ: Предлагается в аренду помещение на Большой Пятницкой ЦАО г. Москва. Объект расположен на левой линии. Школьная доступность от метро Пятницкая (5 мин.), Третьяковская (8 мин.), Новокузьминская (13 мин.).
ХАРАКТЕРИСТИКИ: Помещение свободного назначения 75 кв.м. с отдельным входом с улицы. Витринное остекление. На 1-ом этаже 7-ми этажного жилого дома. Высота потолков 5 м. Свободная планировка с антресолями. 1 с/у. Все коммуникации, мощность электричества 40 кВт, приточная вентиляция, телефон, интернет, кондиционеры, оптимизация. Маневренный ремонт. Состояние за счетом выкатчиков. Своя парковочная место во дворе.
ОКРУЖЕНИЕ: Исторический центр Москвы рядом с Третьяковской Галереей. Развитая инфраструктура. Банки, рестораны, магазины, кафе. Большой автомобильный и пешеходный трафик.
УСЛОВИЯ: Прямая аренда. Срок аренды и арендные каникулы обсуждается. Предлодита за один месяц. Коммунальные платежи не входят в арендную ставку. НДС. Налоговая 0. Возможен торг.

Возможное назначение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/276419014/>

Свободное назначение, 236 м²
Москва ЦАО р-н Якиманка ул. Большая Пятницкая 3/4 На карте
ЦАО Пятницкая 2 мин. пешком Охотный Ряд 8 мин. пешком
Добрынинская 8 мин. пешком

998 988 Р/мес.
50 796 Р за м² в год
+7 966 064-14-18

СМС с сообщением и номером квартиры отправлено на Ваш Звонки
В объявлении указан контактный номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Ирина
Агентство недвижимости
IsE
Ирина Гасанова
30 лет 194
Ирина Гасанова
Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Присоединение от застройщика. Ремонт инфраструктуры.
+7 495 126-71-36
Решение 0796112776481049 000-4025-08816. Российская Федерация, город Москва, район Соловьевский, улица Комсомольская, улица Волковская, дом 14, строение 1. Двухэтажный ООС-Особняковский застройщик ООО

Без Комиссии. Сдан в аренду уютное помещение.
Возможно использовать под предприятие общественного питания.

Общая площадь 235,5 м².
Помещение прямоугольной формы (свободная планировка).
Помещение расположено на 1 этаже 14-этажного жилого дома.

Площадь: г. Москва, ул. Большая Пятницкая, 3/4
2 - 15 минут пешком от метро Пятницкая, Новокузьминская или Третьяковская.

Помещение с ремонтом (на полу плитка, стены покрашены)
Многие точки в помещении.
Отдельный вход. Крутилоустойчивый доступ.
Витринное остек.
Высота от пола до потолка 3,4 м.
Электрическая мощность 45 кВт. Возможно увеличение до 90 кВт.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/276225121/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 151,8 м²**
- Москва, ЦАО р-н Якиманка, Большая Толмачевский пер., 4С1. На карте
- Третьяковская - 2 мин. пешком, Новосушица - 5 мин. пешком
- Адрес: Полена - 0 мин. пешком

The listing includes a large photo of the interior office space, which is modern and well-lit. Below the photo, the following information is provided:

- 151,8 м² Площадь
- 2 из 6 Этаж
- Свободно Помещение

The text describes the property as follows:

- Без Комиссии. Сдана в аренду уютное помещение.
- Общая площадь 151,8 м².
- Помещение прямоугольной формы (свободная планировка).
- Помещение расположено на 2 этаже (встретил) жилого дома.
- По адресу: г. Москва, Большой Толмачевский пер., 4С1
- 2-5 минут пешком от метро Третьяковская, Новосушица, или Полена.
- Помещение с ремонтом. Оборудовано современной и итальянской мебелью из натурального дерева, с собственной отдельной кухней-столовой и санузлом.
- Круглосуточный доступ.
- Выпуклые окна.
- Высота от пола до потолка 2,3 м.
- Свертывающийся пешеходный и автомобильный трафик.

On the right side of the listing, there is a price tag: **399 993 Р/мес.** (33 650 Р за м² в год). Below the price, there are several buttons and links, including "Написать", "СМС и сообщения в мессенджеры", and "Позвоните по телефону".

<https://www.cian.ru/rent/commercial/270550832/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial space with the following details:

- Торговая площадь, 282 м²**
- Москва, ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Полена, 1/3. На карте
- Адрес: Полена - Третьяковская

The listing includes a large photo of the exterior of the building, showing a modern glass facade. Below the photo, the following information is provided:

- 282 м² Площадь
- 1 из 7 Этаж
- Свободно Помещение

The text describes the property as follows:

- Лот: 34141. Двухуровневое ресторанное помещение расположено в самом центре Москвы в престижном районе на первой линии ул. Б. Полена, Свертывающийся автомобильный трафик. Соседство с сетевыми арендаторами. Оборудование, которое после ресторана. Соседний арендатор "Мираторг". Не располагается под продуктовой магазином.

On the right side of the listing, there is a price tag: **1 249 989 Р/мес.** (53 195 Р за м² в год). Below the price, there are several buttons and links, including "Написать", "СМС и сообщения в мессенджеры", and "Позвоните по телефону".

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 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 документа о профессиональном образовании)

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

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

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

 *Исполнительный директор НП АРМО*
Должность уполномоченного лица

Москва

 **Петровская Е.В.**
(Ф.И.О.)




**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1 « 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Круглову Николаю Терентьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор _____ А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 409113

Настоящий диплом выдан

Иванову
Николаю (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *1 января 2000* г. по *30 апреля 2001* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в *наименование*
повышение квалификации и переподготовку руководителей кадров
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по *программе «Профессиональная сфера и компетенции*
советов и прав собственников (акционеров)
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
«Сфера: управление предприятием (бизнес)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 апреля 2001* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Иванова*

Николая (фамилия, имя, отчество)

на ведение проф. *сферы деятельности в сфере управленческой*

сферы и ведения переговоров и прав собственников

Сферы управления предприятием (бизнес)

(бизнес)

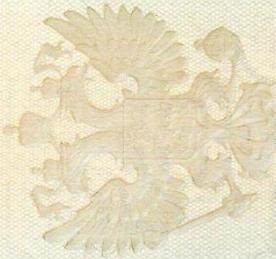
Город *Москва*

Директор (директор) *Иванов*

1980-10

МРО Госстанд. 1986

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1980-10*



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008626/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008626/22 от 07.06.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovuye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филоненко Виктор Евгеньевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, Заревый проезд, д. 6, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2022 г. по «17» июня 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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



(Поталова Е.Ю.)

М.П.
«07» июня 2022г.

Страхователь:
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.Е.)

«07» июня 2022г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008573/22

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 № 022-073-008573/22 от 04.04.2022 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/kiientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинга» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2022 г. по «03» апреля 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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. 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: - 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №140/22 от 14.02.2022г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

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



(Слуцкий Д.Е.)



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОБИКС" Слущкий Даниил Евгеньевич, Генеральный Директор	030DD6AE00D5ADF5AA42A4DCC9BB50C E1B с 03.11.2021 13:31 по 03.02.2023 13:36 GMT+03:00	30.09.2022 11:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФИНАМ МЕНЕДЖМЕНТ" Бирман Александр Петрович, Генеральный директор	03C7FEA100DDADE68E44238D31701FA959 с 11.11.2021 12:44 по 11.11.2022 10:44 GMT+03:00	30.09.2022 11:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа