

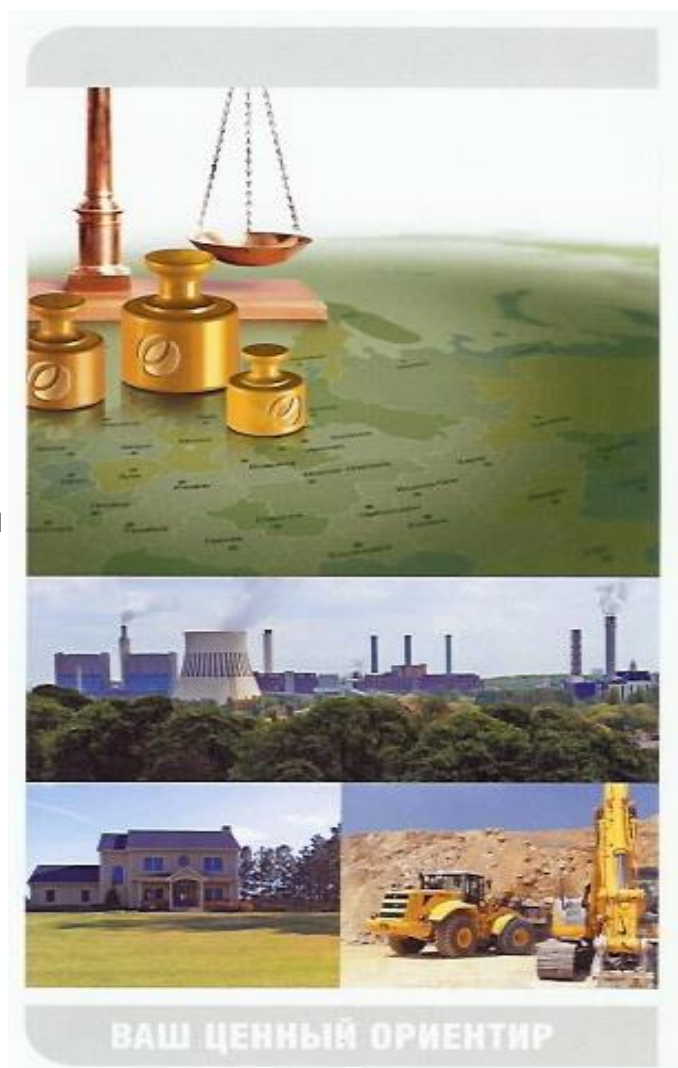


## ОТЧЕТ № 800-2720-16/2014-О/1

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 01 апреля 2022 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Апрель 2022



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 15.03.2022 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 апреля 2022 г. округленно, составляет:

**371 709 000,00**

**(Триста семьдесят один миллион семьсот девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**309 757 500,00**

**(Триста девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС**

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

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки справедливой стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться 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», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждёнными 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

01 апреля 2022 г.



Слуцкий Д.Е.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>1</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	10
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	12
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>15</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	19
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ .....	22
3.2.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	23
3.3.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	24
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>26</b>
<b>5.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>40</b>
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	40
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	51
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>56</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>64</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>68</b>



## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Объект</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Текущее использование объекта</b>	Помещение свободного назначения
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
<b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b>	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 357 116 159 руб. Доходный подход – 386 302 734 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 01 апреля 2022 г., округленно составляет:

**371 709 000,00**

**(Триста семьдесят один миллион семьсот девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС**

**309 757 500,00**

**(Триста девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС**



## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 15.03.2022 к договору № УДФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Цель оценки</b>	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческого решения
<b>Дата оценки</b>	01 апреля 2022 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	01 апреля 2022 г. - 01 апреля 2022 г.
<b>Дата составления отчета</b>	01 апреля 2022 г.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестата №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.

#### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты

составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

## **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

## **1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

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



## Круглов Николай Терентьевич

<b>Образование в области оценки</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021 г. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестат №019362-1 от 17 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 17.05.2021 г., №199. Действует до 17.05.2024 г.
<b>Стаж работы в области оценки</b>	более 20 лет

### 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

#### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.

- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

#### **Прочие источники**

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

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

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

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

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

## 1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- одна из стороны 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 15.03.2022 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: 01 апреля 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 01 апреля 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

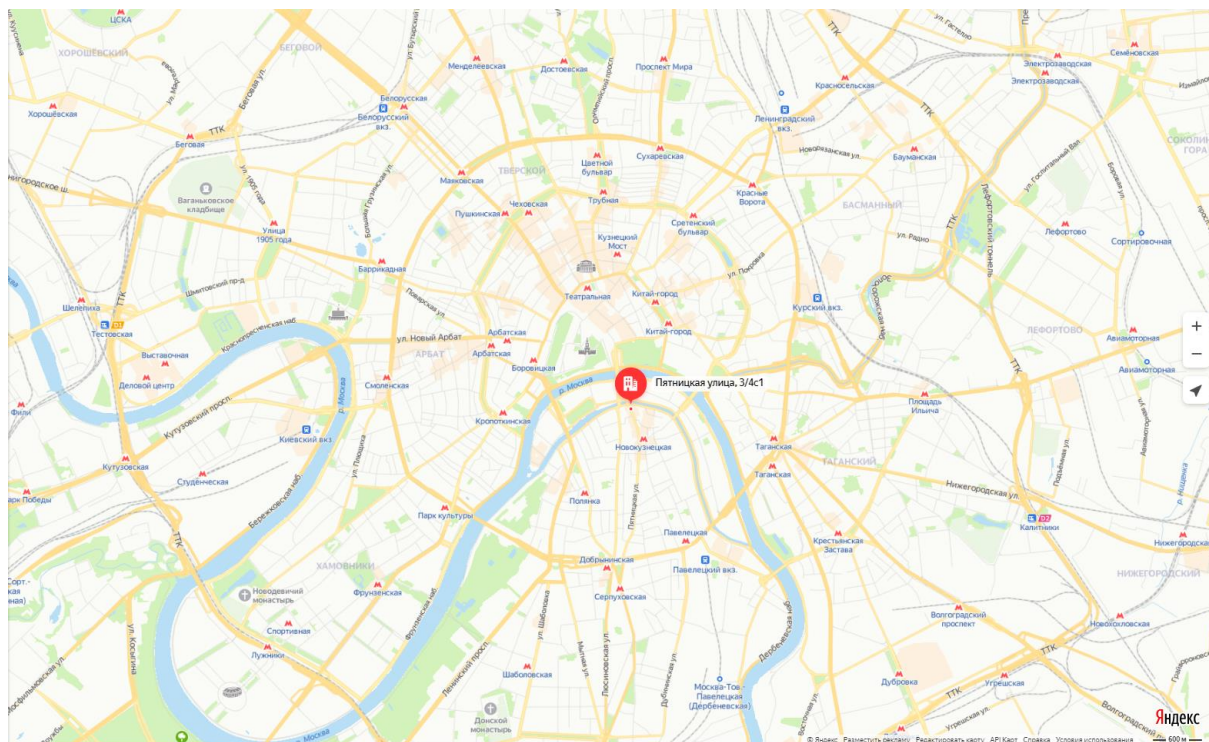
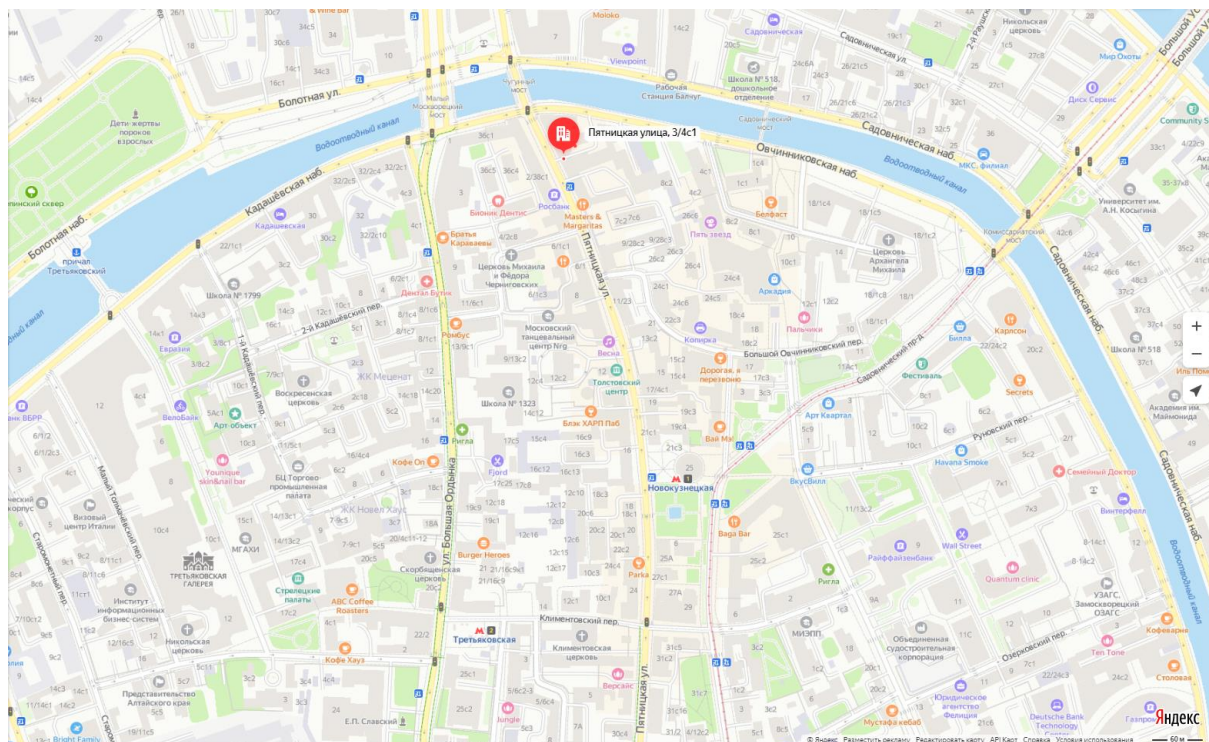


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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

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

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

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

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

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



Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

### **Районы**

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

### **Район Замоскворечье<sup>2</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262,

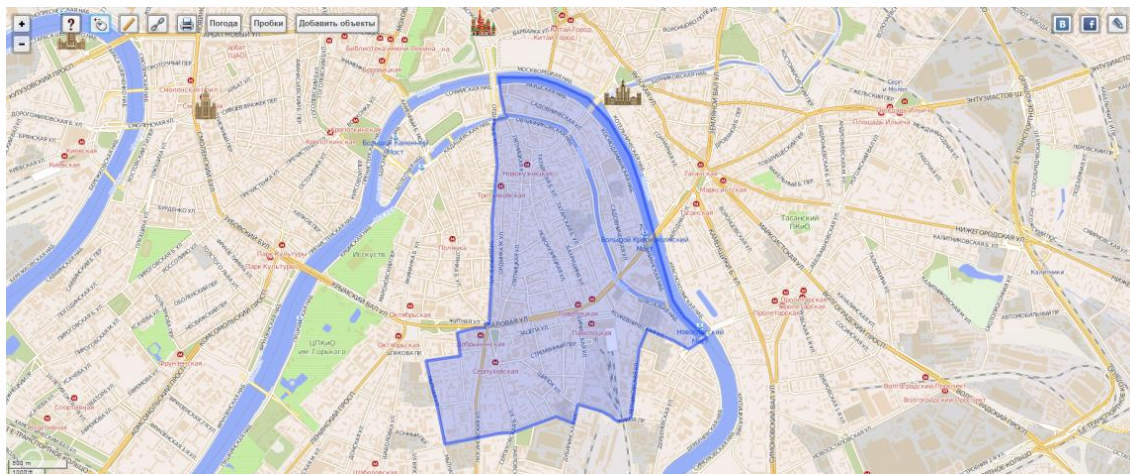
---

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

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

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

Рисунок 3. район Замоскворечье



## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

### Земельный участок

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

### Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

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

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

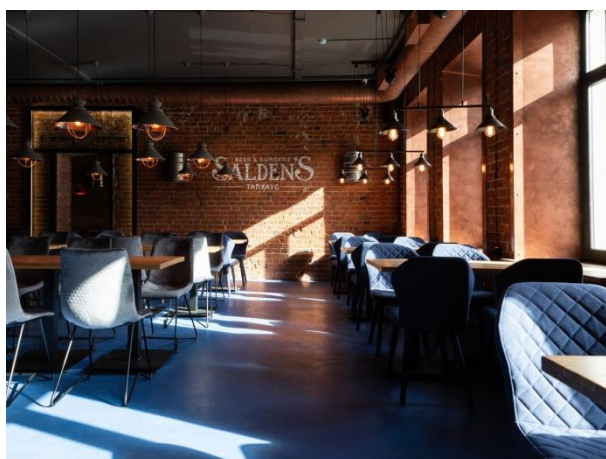
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

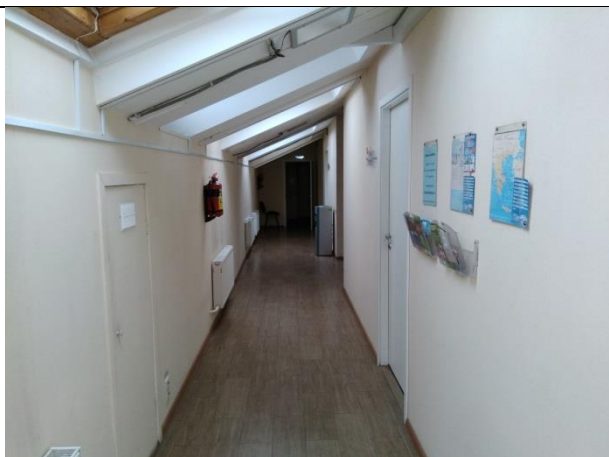
Источник: данные предоставленные Заказчиком.

### 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА







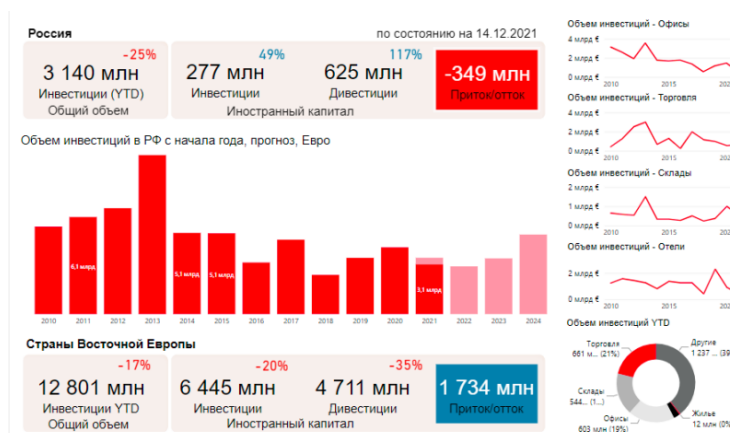




## 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ<sup>3</sup>

Предполагаемое снижение объема инвестиций связано с тем, что продавцы не готовы соглашаться на высокие ставки капитализации, на которые рассчитывают покупатели. Расхождение позиций сторон будет сдерживать инвестиционную активность.



#### Макроэкономика

Резкое ускорение инфляции, повышение ключевой ставки, угроза от штамма Омикрон – все эти факторы фактически «обнуляют» актуальный макроэкономический прогноз.

На ближайших раундах в феврале–марте макропрогноз будет пересмотрен в соответствии с итоговыми цифрами за 2021 год. Соответственно, необходимо будет пересматривать бизнес-модели и стратегии.

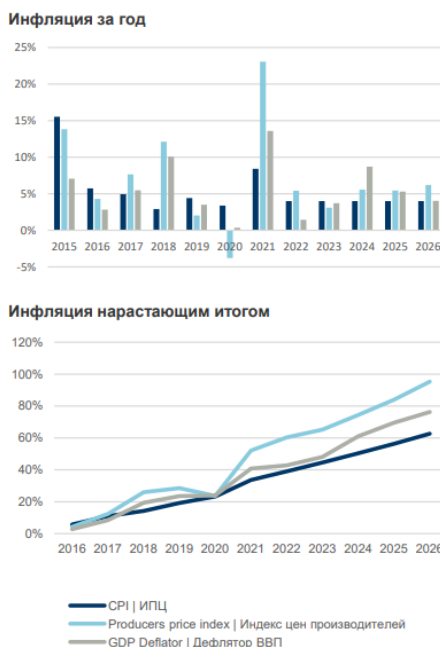
Мы рекомендуем в моменте ориентироваться на данные ЦБ и риторику его руководителя.

Ключевая ставка была повышена в декабре 2021 года. ЦБ предполагает дополнительное повышение ключевой ставки и уточнение прогноза в феврале 2022 года.

В 2020 году производители старались сохранить объемы производства за счет снижения цен. Это было характерно не только для России. В результате цены производителей снижались. Однако 2021 год с лихвой перекрыл дефляцию предыдущего года. Индекс цен производителей составил 23%, а дефлятор ВВП – 13%. Это означает, что даже несмотря на рост потребительской инфляции в 2021 г. давление на потребительские цены сохранится и в следующие годы. Фактически это означает, что те отрасли, в которых производители могут переложить рост цен вниз по цепочке, будут чувствовать

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

себя хорошо. Это уже удалось автопроизводителям, которые на фоне сокращения производства повысили цены на автомобили по всему миру. Недвижимость скорее всего будет отставать, так как предложение на этом рынке формируется не за счет новых объектов, а за счет оборота зданий, построенных ранее.

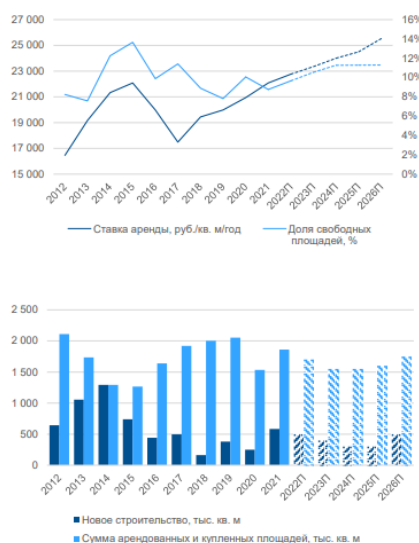


### 3.2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Полученный рынком в конце 2020 года импульс реализован. По итогам 2021 года мы зафиксировали рост ставки аренды и объема сделок на 5,6% и 27% по сравнению с прошлым годом, соответственно. Поглощение осталось в зеленой зоне, а доля свободных площадей снизилась на 1,6 п.п. и составила 8,5%. Согласно нашим ожиданиям, рынок будет развиваться по инерционному сценарию. Так, стабилизация офисного сегмента произойдет в 2022-23 гг., а «эхо 2020-21 гг.» в виде минимальных объемов нового строительства мы увидим в 2024-25 гг



Базовые индикаторы – Москва, классы А и В



По итогам 2021 года мы фиксируем положительную динамику показателей. Новое строительство превысило 500 тыс. кв. м впервые с 2016 года, рост ставки аренды составил почти 6% по сравнению с 2020 годом. Активный спрос и ввод в эксплуатацию объектов built-to-suit вывели чистое поглощение в зеленую зону, где показатель и оставался вплоть до конца 2021 года. На рынке заключались рекордные сделки, причем как по классической аренде, так и в сегменте гибких офисных пространств, что не могло не сказаться на доле свободных площадей. Снижение показателя составило около 1,6 п.п.

После рекордного 2021 г. ожидается стабилизация рынка. По нашим прогнозам, в 2022-23 гг. мы увидим рост доли свободных площадей в пределах 1 п.п. ежегодно ввиду коррекции спроса вниз и выхода на рынок объектов нового строительства.

Еще одним эффектом 2020-21 гг. станет постепенное снижение строительной активности – в последние 2 года начало строительства новых проектов откладывалось на более поздние сроки, поэтому в среднесрочной перспективе будут достраиваться начатые до пандемии проекты.

Рост ставок аренды продолжится и будет на уровне 3-4% ежегодно. Фактором давления для игроков рынка, бесспорно, остаётся резкий рост цен на строительные материалы, который не в полной мере поддержан ростом арендных ставок. Это не сильно влияет на те здания, которые находятся на финальной стадии строительства, но оказывает серьезное давление на объекты в активной фазе строительства или на начальной стадии девелопмента.

### 3.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ввиду реализации отложенного спроса и отсутствия жестких ограничений на работу объектов торговли в течение года, по итогам 2021 года оборот розничной торговли вырастет на 6,9%. Однако уже начиная со следующего года темпы роста потребительского рынка замедлятся до 2,8- 2,9%.

Ожидается, что в 2022-2023 гг. рынок почувствует эффект пандемии – активность девелоперов и ритейлеров будет снижаться. В последние два года строительство новых проектов почти не начиналось, будет завершаться реализация торговых объектов, начатых еще до 2020 года.



В 2021 году запущена значительная часть торговых объектов, строительство которых было начато несколько лет назад. Показатель нового строительства достиг максимального значения за последние 5 лет – в России был открыт 21 форматный торговый центр общей торговой площадью 687 тыс. кв. м. Такой значительный ввод был обеспечен за счет открытия нескольких крупномасштабных объектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м. В 2022 году строительный объем сократится почти в два раза - как в Москве, так и в регионах к вводу планируются небольшие торговые объекты. Средняя площадь торгового центра на стадии строительства сейчас составляет 24 тыс. кв. м GLA, тогда как средняя площадь уже существующего объекта – 36 тыс. кв. м GLA. В ближайшие два года мы ожидаем снижения строительной активности, ввиду того, что в 2020- 2021 гг. строительство торговых центров практически не начиналось. Новые проекты анонсируются, однако сроки их реализации пока не определены.

Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Россия, тыс. кв. м



Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, Москва, тыс. кв. м



## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

### ***Критерий юридической допустимости***

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

### ***Критерий физической возможности***

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

### ***Критерий финансовой осуществимости***

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

### ***Критерий максимальной продуктивности***

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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



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

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

## 5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

## 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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



### Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Апрель 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 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.
Источник информации		+7 985 726-31-41 +7 965 119-14-62	+7 968 645-00-67	+7 965 105-95-14 +7 917 588-47-69	+7 965 107-75-51 +7 906 794-79-71
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270726437/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270726437/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271020050/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271020050/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270115349/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270115349/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271745948/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271745948/</a>
Наименование объекта	ПСН (Помещение свободного назначения)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Овчинниковский пер., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 9/4С2
Выход на «красную линию»	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв.м. и цоколь 215 кв.м.	1 этаж	1 этаж	подвал
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	90,2	74,7	70,0
Стоимость, руб.		120 000 000	35 000 000	30 000 000	18 500 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		251 942,05	388 026,61	401 606,43	264 285,71
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	388 026,61	401 606,43	264 285,71
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	388 026,61	401 606,43	264 285,71
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	388 026,61	401 606,43	264 285,71
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		251 942,05	388 026,61	401 606,43	264 285,71
Поправка на торг, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	346 119,74	358 232,94	235 742,85
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	346 119,74	358 232,94	235 742,85
Поправка на красную линию, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	346 119,74	358 232,94	235 742,85
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	346 119,74	358 232,94	235 742,85
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 732,31	346 119,74	358 232,94	235 742,85
Поправка на этажность, %		-1,2%	-16,8%	-16,8%	24,3%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		222 035,52	287 971,62	298 049,81	293 028,36
Поправка на площадь объекта, %		-14,0%	-29,0%	-30,5%	-31,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		190 950,55	204 459,85	207 144,62	201 896,54
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		190 950,55	204 459,85	207 144,62	201 896,54
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		190 950,55	204 459,85	207 144,62	201 896,54
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		190 950,55	204 459,85	207 144,62	201 896,54

Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		190 950,55	204 459,85	207 144,62	201 896,54
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		201 112,89			
<b>Итоговая стоимость объекта, руб.</b>		<b>357 116 159</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 201 112,89 руб./кв.м.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### *Оцениваемые права*

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

#### *Условия финансирования*

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

#### *Условия продажи*

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

#### *Условия рынка (время продажи)*

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Апрель 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 4. Значения скидок на торг на активном рынке**  
**Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотклассные 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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высокотклассные 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 5. 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	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
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 6. Расчет корректировки на выход на «красную линию»

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

Источник: Расчеты оценщика

Тип и назначение

Таблица 7. Коэффициенты на тип объекта  
Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 142

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таблица 8. Расчет корректировки на тип объекта

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

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 9. 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 (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 10. Расчет корректировки на тип объекта**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
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 11. 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 12. 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.	1 этаж	1 этаж	подвал
<b>Общая площадь</b>	100,0%	476,3	90,2	74,7	70,0
Подвал	25,0%	0,0	0,0	0,0	70,0
Цоколь	0,0%	215,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25,0%	174,0	90,2	74,7	0,0
на 2 этаже и выше	50,0%	82,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	0,833	0,842	1,000	1,000	0,670
<b>Корректировка, %</b>	-	-1,2%	-16,8%	-16,8%	24,3%

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 13. **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

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

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

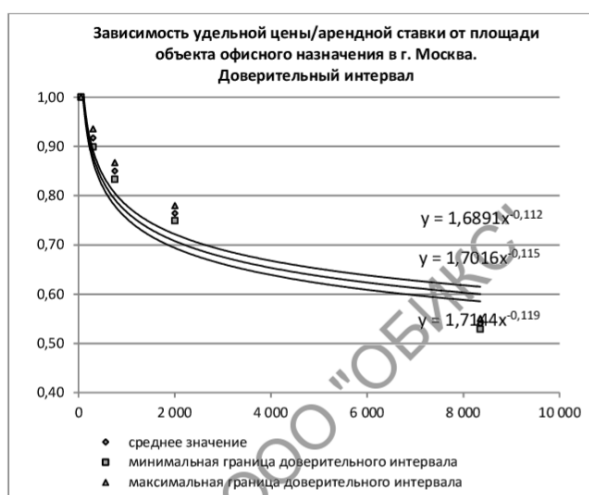


Рис. 86<sup>31</sup>

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 14. **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	90,2	74,7	70,0
Коэффициент корректировки (KS)	0,720	0,837	1,014	1,036	1,044
Величина поправки%		-14,0%	-29,0%	-30,5%	-31,1%

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:*

**357 116 159**

**(Триста пятьдесят семь миллионов сто шестнадцать тысяч сто пятьдесят девять) руб.**

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.



Таблица 15. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г.
Источник информации		+7 915 285-98-54	+7 966 061-22-38	+7 915 232-48-51	+7 966 047-10-32 +7 966 047-12-02
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269241902/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269241902/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270254518/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270254518/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270028477/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270028477/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270114145/">https://www.cian.ru/rent/commercial/270114145/</a>
Наименование объекта	ПСН (Помещения свободного назначения)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Кадашевская наб., 32/2С5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 17С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 54С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 13С2
Вывод на «красную линию»	имеется	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	100,0	67,0	60,2	75,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		59 880,00	50 150,00	59 801,00	56 000,00
НДС		Включён	Не включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		59 880,00	50 150,00	59 801,00	56 000,00
Поправка на имущественные права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 880,00	50 150,00	59 801,00	56 000,00
Поправка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		59 880,00	50 150,00	59 801,00	56 000,00
Поправка на торг, %		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		54 191,40	45 385,75	54 119,91	50 680,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		54 191,40	45 385,75	54 119,91	50 680,00
Поправка на красную линию, %		0,0%	19,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		54 191,40	54 009,04	54 119,91	50 680,00
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 отдельный вход, %		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%	-16,8%	-16,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 087,24	44 935,52	45 027,77	42 165,76
Поправка на площадь объекта, %		-28,2%	-31,4%	-32,2%	-30,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 372,64	30 825,77	30 528,83	29 305,20
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 372,64	30 825,77	30 528,83	29 305,20
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 372,64	30 825,77	30 528,83	29 305,20
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 372,64	30 825,77	30 528,83	29 305,20
Поправка на состояние и отделку		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 372,64	30 825,77	30 528,83	29 305,20
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>30 758,11</b>			

Источник: расчеты Исполнителя.

## Обоснование вносимых корректировок

### Оцениваемые права

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

### Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Апрель 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 16. Значения скидок на торг на активном рынке**  
**Значения скидки на торг по мнению экспертов-**  
**оценщиков, усредненные по городам России, и границы**  
**доверительных интервалов**

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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 17. 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	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Красная линия</b>	Имеется	Имеется	отсутствует	Имеется	Имеется
<b>Размер корректировки, %</b>		0,0%	= 1/0,84 = 1,19 19,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчеты оценщика

*Скидка на тип и назначение объекта*

**Таблица 19. Коэффициенты на тип объекта**  
**Значения корректировок, усредненные по городам**  
**России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 142

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

**Таблица 20. Расчет корректировки на тип объекта**

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

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 21. 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 (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 22. Расчет корректировки на тип объекта**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
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 23. 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 24. 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	1 этаж	1 этаж
Общая площадь	100,0%	100,0	67,0	60,2	75,0
Подвал	25,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25,0%	100,0	67,0	60,2	75,0
на 2 этаже и выше	50,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,833	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %	-	-16,8%	-16,8%	-16,8%	-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 25. **Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**  
**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)							
		аналог							
Площадь, кв.м		<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.

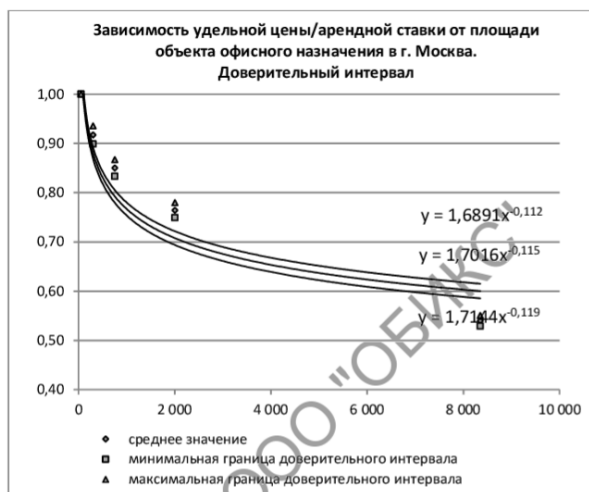


Рис. 86<sup>31</sup>

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,7	100,0	67,0	60,2	75,0
Коэффициент на площадь	0,720	1,002	1,049	1,062	1,036
Корректировка на площадь, %		-28,2%	-31,4%	-32,2%	-30,5%

Источник: Расчеты оценщика

### Коммуникации.

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

#### *Охрана.*

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

#### *Парковка.*

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

#### *Состояние отделки помещений.*

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **30 758,11** рублей в год за 1  
КВ.М.

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

$$\text{ПВД} = 30\,758,11 \times 1\,775,7 = 54\,617\,175,93 \text{ руб.}$$

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

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

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

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

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

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

Таблица 27. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Таблица 3

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

### Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 54\,617\,175,93 \times (1 - 12,5\%) = 47\,790\,028,94 \text{ руб.}$$

### 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 28. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода**

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

Таблица 37

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

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2020.

Таким образом, величина операционных расходов составит:

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 54 617 175,93 руб., операционные расходы составят:  $54\,617\,175,93 / 100 \times 19,6 = 10\,704\,966,48$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	30 758,11
Площадь	1 775,7
Потенциальный валовый доход, руб.	54 617 175,93
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	47 790 028,94
Операционные расходы, руб.	10 704 966,48
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>37 085 062,46</b>

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **37 085 062,46 руб.**

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

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 4. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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



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

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

**Таблица 30. 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	
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:

$$C_{\text{ед. об.}} = 37\,085\,062,46 / 9,6\% = 386\,302\,734 \text{ руб.}$$

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:

**386 302 734**

**(Триста восемьдесят шесть миллионов триста две тысячи семьсот тридцать четыре) руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 31. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	357 116 159
3	Доходный подход	386 302 734

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

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Средневзвешенное значение, руб.</b>
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	357 116 159	0,5	178 558 080
Результат, полученный в рамках доходного подхода	386 302 734	0,5	193 151 367
<b>Согласованное значение справедливой стоимости</b>			<b>371 709 447</b>

*Источник: расчеты Исполнителя*

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 01 апреля 2022 г., округленно составляет:

**371 709 000,00**

(Триста семьдесят один миллион семьсот девять тысяч рублей 00 копеек), с учетом НДС

**309 757 500,00**

(Триста девять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек), без учета НДС

Оценщик



\_\_\_\_\_ / Круглов Н.Т./



## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
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 "Финам Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 775,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II - 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 I - 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**

Перемыслова В. В.

МП

(подпись)

**77**

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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





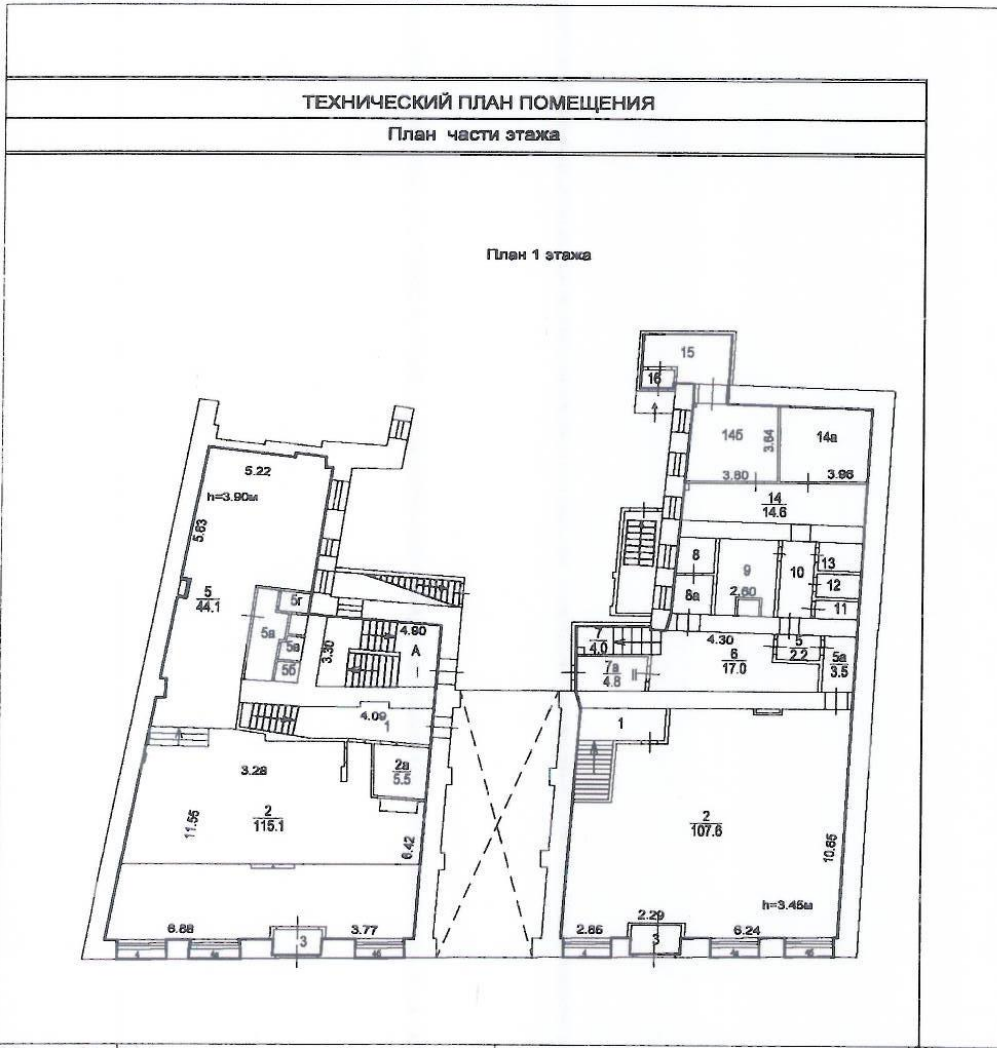


КП.2

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

Лист №	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)
--	--------------------------------------

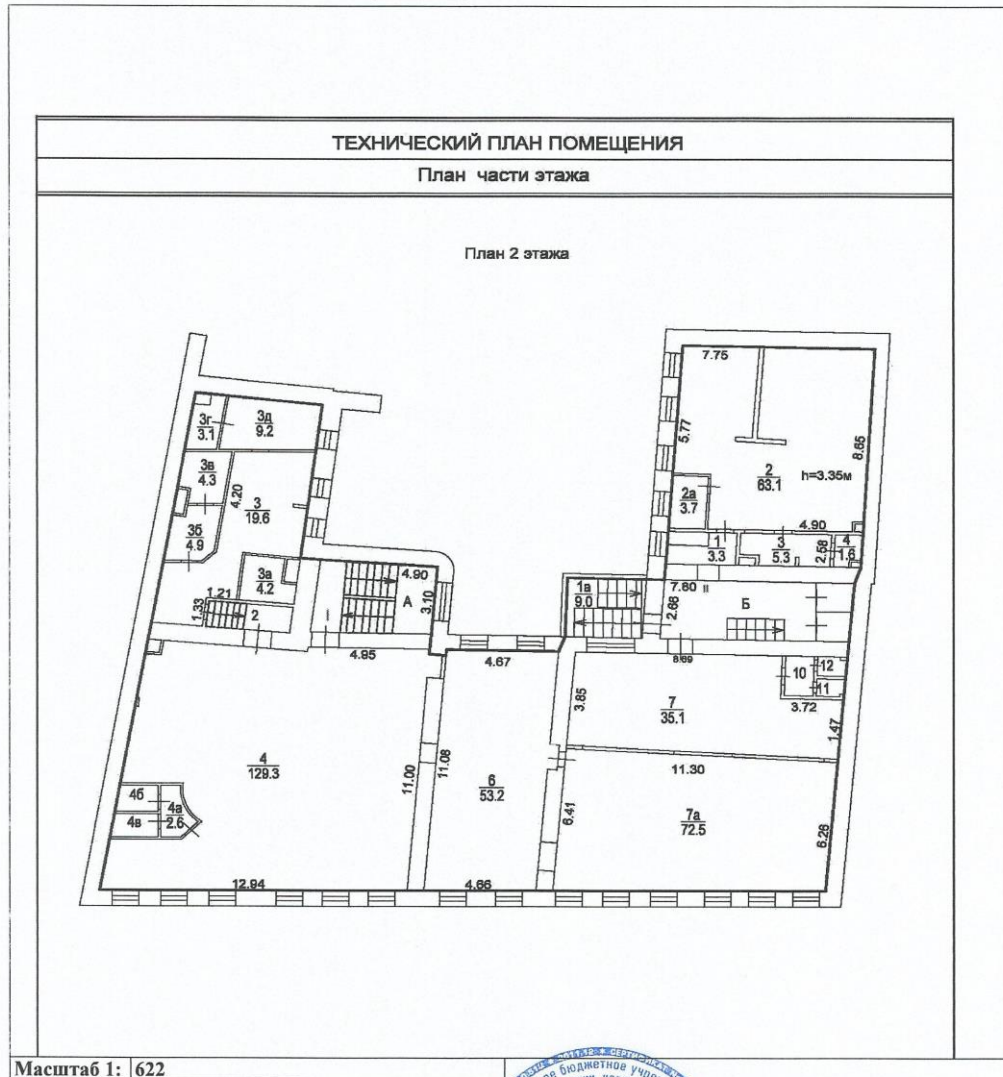


КП.2

**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)
--	--------------------------------------





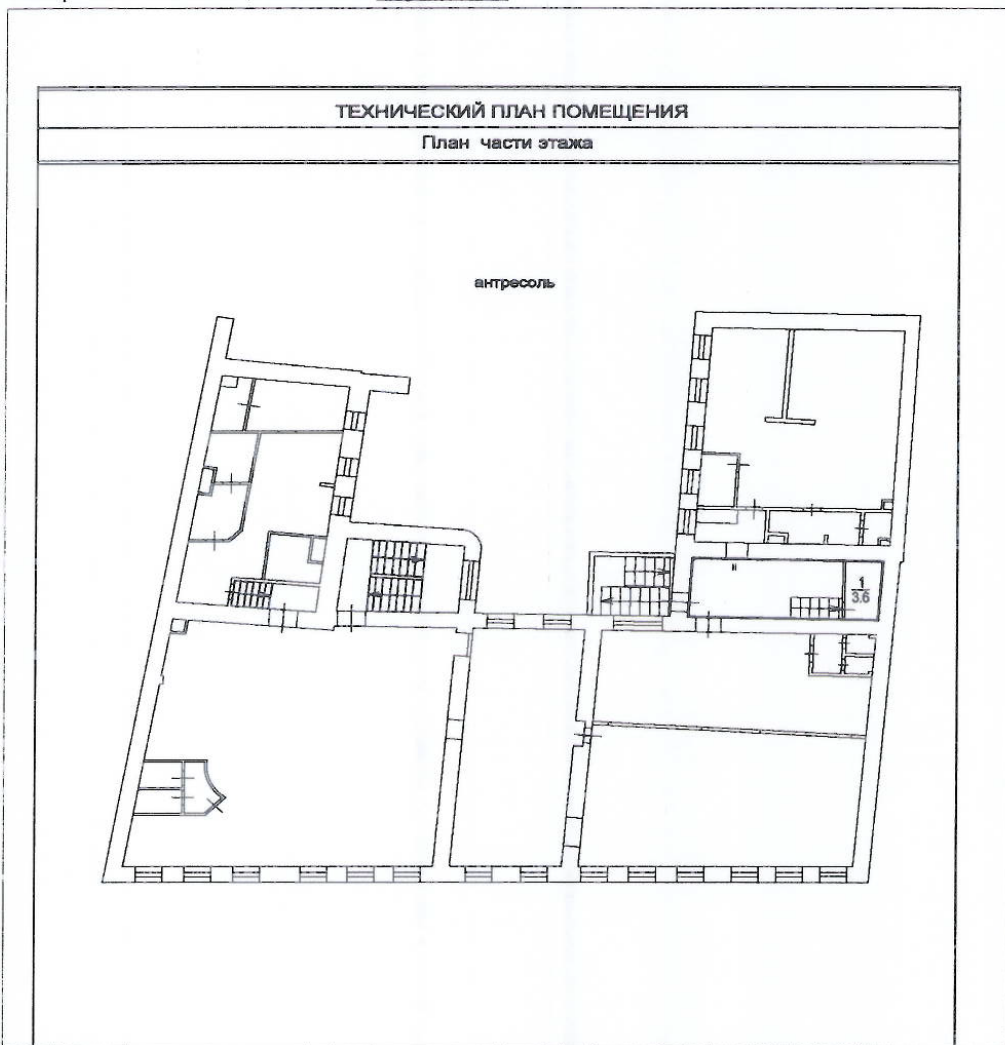
КП.2

**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:



Масштаб 1: 387

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

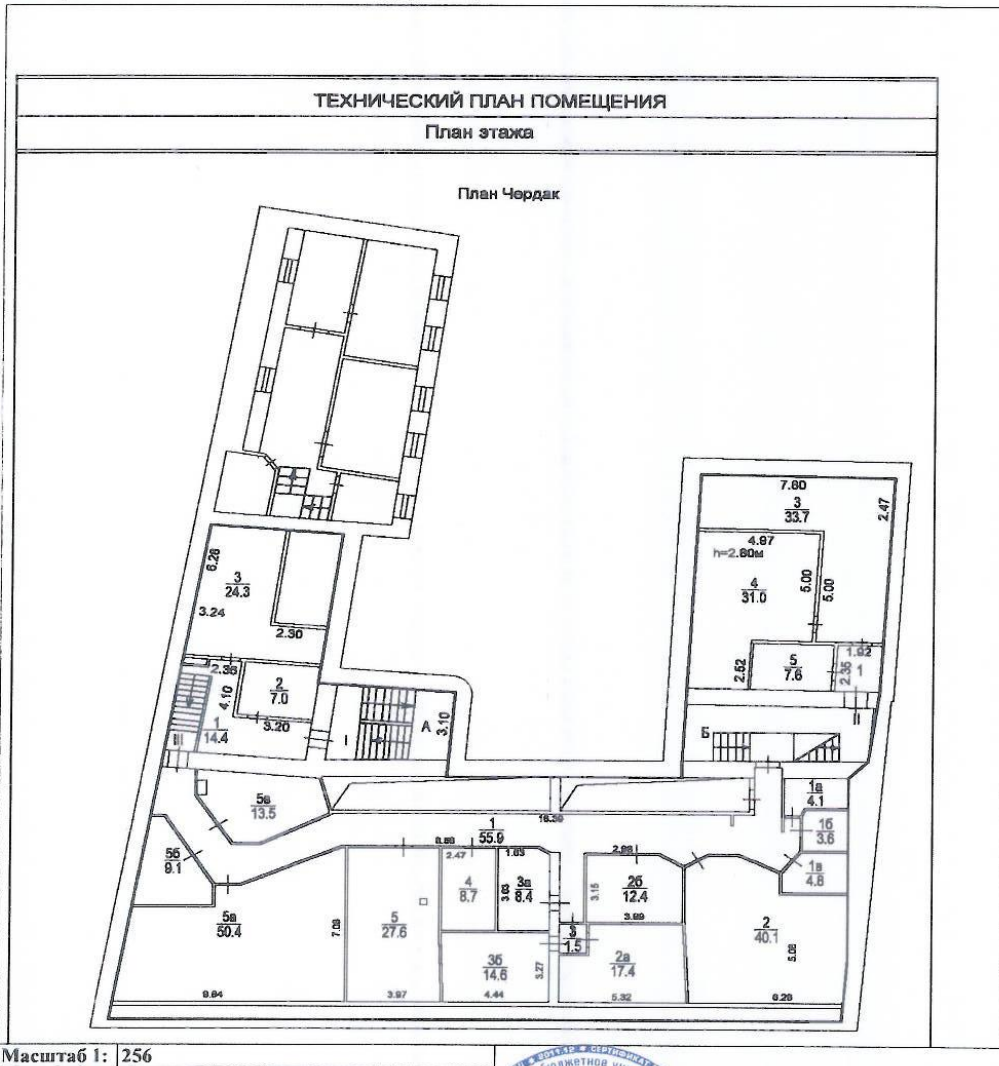


КП.2

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

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

План расположения помещения на этаже чердак № 0:

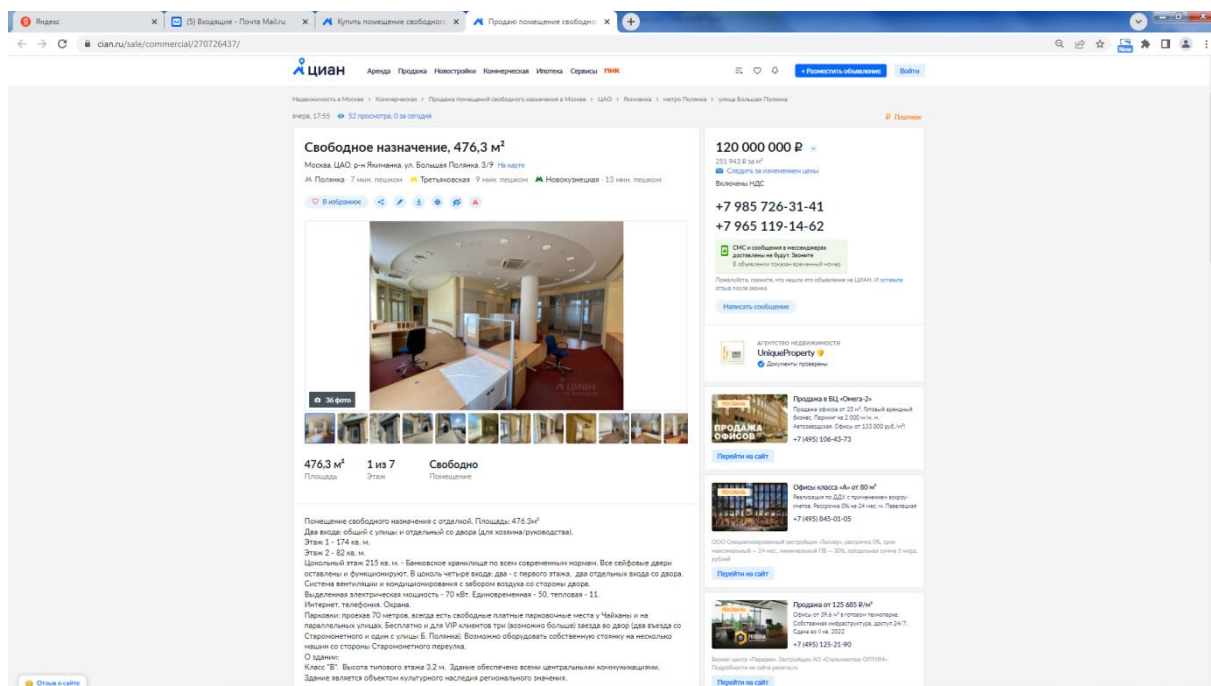


Инженер I категории (полное наименование должности)		М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

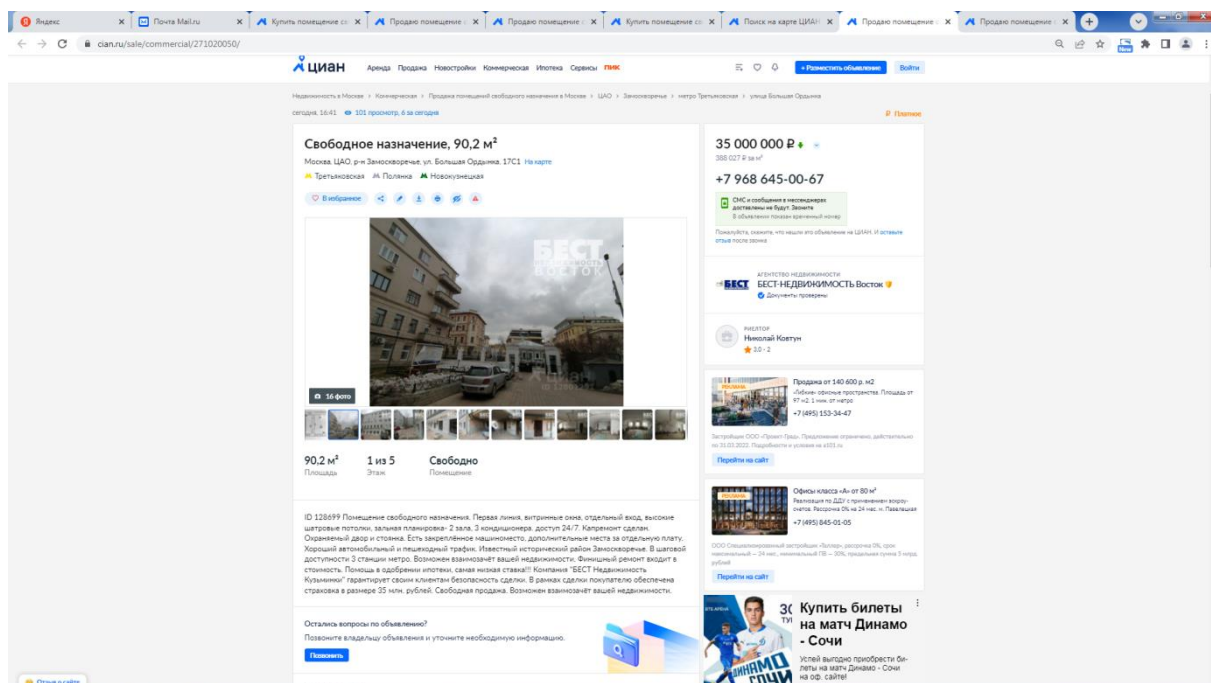
## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Продажа помещений

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



<https://www.cian.ru/sale/commercial/271020050/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/270115349/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial property with a free designation, 74.7 m², located in Moscow, ЦАО р-н Замоскворечье, Большая Семинская пер. 12С1. The price is 30,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building's exterior and a small map. The text describes the property as a free designation, 74.7 m², 1 of 5 floors, and is available for sale. The listing also includes contact information for the agent, ID 17592362, and a list of other properties for sale.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/271745948/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial property with a free designation, 70 m², located in Moscow, ЦАО р-н Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 9/4С2. The price is 18,500,000 RUB. The listing includes a photo of the building's exterior and a small map. The text describes the property as a free designation, 70 m², -1 of 6 floors, and is available for sale. The listing also includes contact information for the agent, ID 17592362, and a list of other properties for sale.



## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269241902/>

Многокомнатность в Москве > Коммерческая > Адреса помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Пятницкая улица  
сегодня, 11:58 > 408 просмотров, 6 за сегодня

### Свободное назначение (В), от 100 до 410 м<sup>2</sup>

1 помещение на ул. Пятницкая, 11/23/4  
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 11/23 На карте  
М Новокузнецкая - 2 мин. пешком М Третьяковская - 5 мин. пешком  
М Китай-город, 13 мин. пешком

В избранное

От 100 до 410 м<sup>2</sup> 1 из 2 Свободно В  
Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади		
100 м <sup>2</sup>	59 880 ₽ за м <sup>2</sup> /год	499 000 ₽/мес
160 м <sup>2</sup>	67 500 ₽ за м <sup>2</sup> /год	900 000 ₽/мес
300 м <sup>2</sup>	80 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	1 999 990 ₽/мес
410 м <sup>2</sup>	70 215 ₽ за м <sup>2</sup> /год	2 399 000 ₽/мес

от 499 000 до 2 399 000 ₽/мес.  
от 29 900 € за м<sup>2</sup> в год  
Создать за конкретные цены  
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 915 285-98-54

СМС с подбором в мессенджере  
отправлено на Ваш Звонки  
В объявлении показан кратчайший маршрут  
Помогите, сообщите, что не так в объявлении на Циан. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Агентство недвижимости  
GOLDEN CITY  
Документы проверены

Продажа от 125 685 € м<sup>2</sup>  
Офисы от 29 м<sup>2</sup> в торговом комплексе,  
Собственное инженерное оборудование (АСУ,  
Саме в 1 кв. 2022  
+7 495 125-21-90  
Агентство недвижимости А2-Агентство ОТКРЫТО,  
Подробнее на сайте агентства  
Параметры на сайте

Продажа от 140 600 € м<sup>2</sup>  
Собственное инженерное оборудование, дополнительно  
от 21.03.2022. Подробнее в описании на сайте  
+7 495 153-34-47  
Параметры на сайте

Бизнес-центр «Борисей Парк»  
Продажа офиса в торговом комплексе от  
80 м<sup>2</sup> в торговом комплексе. Выгодно  
оформить продажу!  
+7 495 106-43-73  
\*На визиты онлайн  
Параметры на сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/270254518/>

Многокомнатность в Москве > Коммерческая > Адреса помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > улица Большая Овдьянка  
вчера, 10:47 > 353 просмотра, 14 за сегодня

### Свободное назначение, 67 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Большая Овдьянка, 17С1 На карте  
М Третьяковская - 1 мин. пешком М Новокузнецкая - 2 мин. пешком М Полновка - 8 мин. пешком

В избранное

Клиенты оцелят Ваш вкус...

67 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Эксклюзив. Неизменно всё: место, вид, архитектура, дизайн, premium материалы, оборудование, история, перспектива... Первая аренда после ремонта!

Исторический центр, пешеходная зона, экологичный объект. ТРИ станции метро в пешей доступности: Третьяковская - 100 метров, Новокузнецкая - 200, Полновка - 700. Красная площадь, Ист. Храм Василия Блаженного О.Век, Третьяковская галерея О.Фокс.

Дом Анны Деметовой НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ Б Овдьянки выделяется декоративным ограждением с чугунными литьем. Открытый проезд с пешеходного прохода (1 линия) и установленному во дворе памятнику Антоновой. ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД по центру фасада прямо напротив памятника. Уникальная возможность согласования и БЕСПЛАТНОГО размещения информационных надписей (рекламы) на фасаде здания.

СВОДЧАТЫЕ потолки, нетвердой толщине стены, шпательные подоконники. 5 окон + стеклопакет входной двери, здоровый МИКРОКЛИМАТ (не номинально, а реальная вентиляция, кондиционирование Д+\*, фильтры+ионизаторы воздуха).

280 000 € /мес.  
80 120 € за м<sup>2</sup> в год  
Создать за конкретные цены  
УСН, без комиссии

+7 966 061-22-38

СМС с подбором в мессенджере  
отправлено на Ваш Звонки  
В объявлении показан кратчайший маршрут  
Помогите, сообщите, что не так в объявлении на Циан. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Имя: **СЕРГЕЙ**  
Сергей Игнатов  
Документы агента проверены  
Готовы в Разрешение  
Нет отзывов  
Стаж работы с Циан: 1999 года  
Ещё 1 объект

Бизнес-центр «Борисей Парк»  
Продажа офиса в торговом комплексе от  
80 м<sup>2</sup> в торговом комплексе. Выгодно  
оформить продажу!  
+7 495 106-43-73  
\*На визиты онлайн  
Параметры на сайте

Продажа от 140 600 € м<sup>2</sup>  
Собственное инженерное оборудование, дополнительно  
от 21.03.2022. Подробнее в описании на сайте  
+7 495 153-34-47  
Параметры на сайте

Продажа в БЦ «Смена-2»  
Продажа офиса от 25 м<sup>2</sup>. Отличный видовой  
оформить. Прямая на 200 м от метро  
Автоматически. Офисы от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 495 106-43-73  
\*На визиты онлайн  
Параметры на сайте



<https://www.cian.ru/rent/commercial/270028477/>

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

- Address:** Москва, ЦАО р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 54С1. На карте
- Area:** 60,2 м²
- Floor:** 1 из 4
- Status:** Свободно
- Price:** 300 000 Р/мес.
- Contact:** +7 915 232-48-51

The listing includes a main photo of the street view and several smaller photos of the interior. The text describes the location as a prime spot for a business, mentioning nearby cafes and shops. It also lists the parameters of the premises, including the floor area, number of floors, and the type of construction.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/270114145/>

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

- Address:** Москва, ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Пolesня, 3/9. На карте
- Area:** 75 м²
- Floor:** 1 из 7
- Status:** Свободно
- Price:** 350 000 Р/мес.
- Contact:** +7 966 047-10-32, +7 966 047-12-02

The listing includes a main photo of the building facade and several smaller photos of the interior. The text describes the location as a prime spot for a business, mentioning nearby cafes and shops. It also lists the parameters of the premises, including the floor area, number of floors, and the type of construction.

## 12. РИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

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

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

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

*(Оценщик, дата выдачи документа, удостоверение, номер)*  
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 феде-  
ральным законодательством.

  
*Исполнительный директор НП АРМО*  
*Должность уполномоченного лица*

Москва

  
*Петровская Е.В.*  




САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

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

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.02.2019**

Дата составления выписки **07.02.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1 « 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Круглову Николаю Терентьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

  
А.С. Бункин

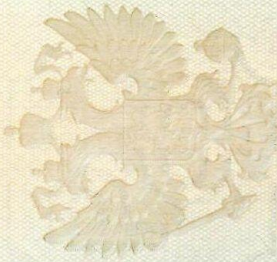
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » мая 20 24 г.

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





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 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-007300/21**

**страхования ответственности оценщика**

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007300/21 от 25.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.**

**Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.**

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2021 г. по «17» июня 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой 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 №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Круглов Николай Терентьевич

  
(Круглов Н.Т.)  
«25» мая 2021г.





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

**ПОЛИС № 022-073-007472/21**

**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 № 022-073-007472/21 от 16.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный 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 «02» сентября 2021 г. по «01» сентября 2022 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. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

  
(подпись) М.П. Милорадова Т.М.)  
«16» августа 2021г.

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

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

  
(подпись) М.П. (Слуцкий Д.Е.)  
«16» августа 2021г.