

ОТЧЕТ № 049-7/2021(18МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв.м,
номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1;
этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10;
этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5.
Кадастровый номер: 77:05:0001009:7437.
Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»

ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 11 мая 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 мая 2021 года

Вх. МР-9-210521В от 21.05.2021

Москва
2021

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Осипову Д.Б.

21 мая 2021 года

Уважаемый Дмитрий Борисович!

В соответствии с Заданием на оценку № 18 от 22 апреля 2021 года к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437.

Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки: оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

Справедливая стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
70 261 000

(Семьдесят миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	7
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)	13
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)	13
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА.....	23
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	28
10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	38
11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ	40
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	40
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	50
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	67

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437. Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 15.04.2021г. № 99/2021/387727284.
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Ограничения - отчет не может быть использованным для иных целей.
Дата оценки:	11 мая 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 22 апреля 2021 года до 21 мая 2021 года
Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО№1).

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик

не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта 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.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

ЗАКАЗЧИК:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7703603950, КПП: 770901001. Телефон: +7 (495) 775-90-46 Юридический и почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр.1 Расчетный счет: 40701810400000000123 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.</p>
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.</p>
ОЦЕНЩИК:	<p>Столбецов Сергей Дмитриевич</p>
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.srogo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008109-1 от 29.03.2018г., сроком до 29.03.2021г. Срок действия указанного Квалификационного аттестата продлен на 4 месяца - до 29 июля 2021г. согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91</p>
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> • ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/20266/20 от 26.06.2020г. сроком до 09.07.2021 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. • Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Гарантии Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. • Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.
Местонахождение Оценщика	<p>Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: roexpert@mail.ru. Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №18 от 22 апреля 2021 г. к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437. Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 15.04.2021г. № 99/2021/387727284
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	1 540 423,73
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	1 066 775,63
Дата оценки	11 мая 2021 г.
Дата составления Отчета	21 мая 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 049-7/2021 (18МР)
Ограничения и пределы применения стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	72 294 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	68 228 000

5.1 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437.

Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.,

по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,

без учета НДС:

70 261 000

(Семьдесят миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Недвижимость - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;
- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике (www.gks.ru), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	99/2021/387727284	15.04.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	02 60 10 0057396	10.12.2010 г.
4	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	МР- 1-150421И	15.04.2021 г.

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 336,3 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437, - расположенные в жилом здании по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 95.

Осмотр объекта произведен 11 мая 2021 года.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.2.1.

Таблица 7.1.1
Описание характеристик объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Ленинский проспект, д. 95	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387727284
Этаж расположения	1,2 + антресоль	Осмотр объекта
Номер помещений	Антресоль 1: помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5	Кадастровый паспорт помещений № 02 60 10 0057396 от 10.12.2010 г.
Общая площадь	336,3	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387727284
Тип помещений	Встроенные	Осмотр объекта
Назначение помещений:	Нежилые	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387727284
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещения используются под помещения магазина	Данные Заказчика, осмотр объекта Зальная,
Этажность здания, в котором расположены помещения	8 этажей	Осмотр объекта
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет	Кадастровый паспорт помещений
Класс конструктивных систем	КС-1	Осмотр объекта
Расположение входной группы	Основной вход с Ленинского проспекта	Осмотр объекта
Наличие витринного остекления	Присутствует	Осмотр объекта
Планировка этажа	Зальная, коридорно-кабинетная	Осмотр объекта
Внутренняя отделка	Улучшенная	Осмотр объекта
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осмотр объекта
Внутренние инженерные коммуникации	Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации.	Осмотр объекта
Общее состояние	Объект оценки находится в хорошем состоянии.	Осмотр объекта

Фотографии объекта оценки

	
<p>Внешний вид здания</p>	<p>Фасад помещений объекта</p>
	
<p>Вход в помещения объекта</p>	<p>Помещения объекта</p>
	
<p>Помещения объекта</p>	<p>Подсобные помещения объекта</p>
	
<p>Помещения объекта (2 этаж)</p>	<p>Помещения объекта (2 этаж)</p>

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в престижном районе Москвы на Ленинском проспекте между станциями метро «Университет» и «Проспект Вернадского» по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 95.

Местоположение объекта оценки

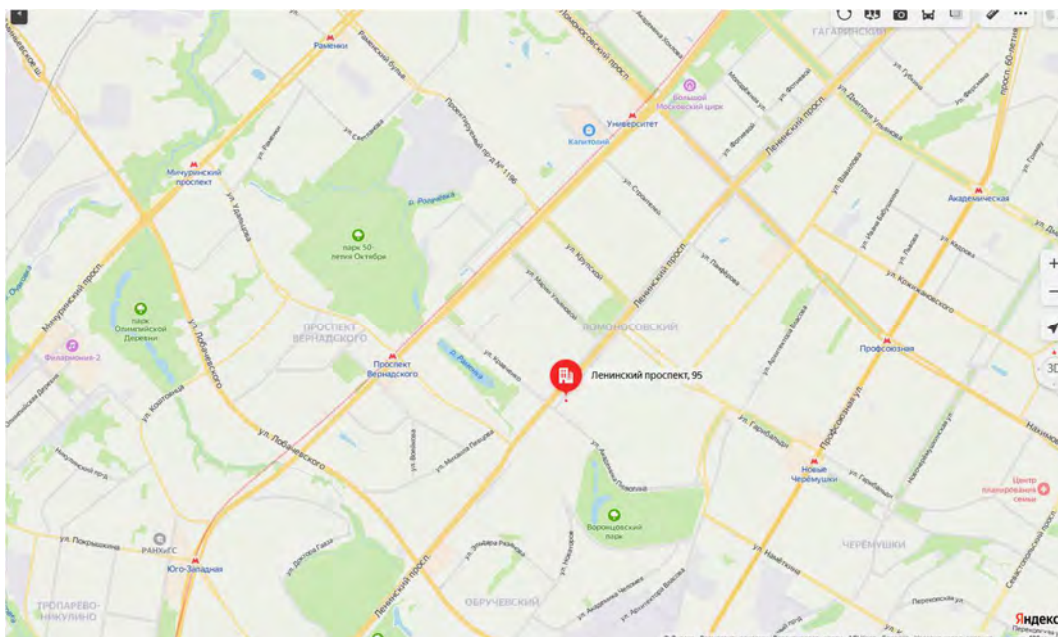


Таблица 3.2.1

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Ленинский проспект, д. 95
Удаленность от метро.	15-20 минут пешком
Ближайшая станция метро	«Университет», «Проспект Вернадского»
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Объекты культуры, торговые и административные объекты, жилые дома
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Присутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Объект оценки расположен в районе Ломоносовский Юго-Западного округа г. Москвы.

Юго-Западный административный округ

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из двенадцати административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,3622 км², образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД).

Общая численность жителей округа 1 446 432 чел. (2021), что составляет 11.43 % населения Москвы. Юго-Западный — четвёртый по населению округ Москвы.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово существует линия лёгкого метро. Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской, станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы» и «Университет» Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Районы округа

Название района	Площадь, га	Население (на 01.01.2020 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2020 г.), чел. / км ²
Академический	583.44	110 459	18932.37
Гагаринский	549.91	81 739	14864.07
Зюзино	545.04	127 696	23428.74
Коньково	717.91	155 862	21710.52
Котловка	394.41	65 724	16663.88
Ломоносовский	333.75	88 031	26376.33
Обручевский	610.94	87 986 ¹	14401.74
Северное Бутово	913.38	95 642	10471.22
Тёплый Стан	750	134 073	17876.4
Черёмушки	551.86	110 659 ¹	20052.01
Южное Бутово	2553.74	210 472	8241.72
Ясенево	2536.65	178 089	7020.64

Ломоносовский район (Москва)

Ломоно́совский райо́н — район Юго-Западного административного округа города Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Ломоносовское».

Основные показатели района

Постоянное население района на 1 января 2021 года по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по гор. Москве составило 88 тыс. человек.

Площадь территории района — 333,75 га. Таким образом, плотность населения на 2021 год составляет 26,4 тыс. чел./км². По этому показателю район занимает 3-е место в городе.

Площадь жилого фонда района по данным на 2010 год — 2,8815 млн м².

Границы и территория

Граница района проходит по оси улицы Кравченко, далее по осям: проспекта Вернадского, улицы Строителей, далее, пересекая Ленинский проспект, по осям улицы Панфёрова, улицы Вавилова, Нахимовского проспекта, улицы Архитектора Власова, улицы Гарибальди, далее по оси улицы Академика Пилюгина, пересекая Ленинский проспект, до улицы Кравченко.

Основные улицы

- Ленинский проспект
- Улица Вавилова
- Улица Гарибальди
- Проспект Вернадского

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен на Ленинском проспекте г. Москвы, являющемся одной из основных магистралей города - в одной из наиболее престижных зон.

Окружение – объекты социально-культурного и образовательного назначения, офисные центры, объекты торговли, жилые дома.

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в соответствующей зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре в непосредственной близости от автомобильных магистралей.

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой жилой дом.

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – стандартного качества, соответствующего назначению.

При этом оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии.

Таким образом, на момент оценки, принимая во внимание осуществляемый вид бизнеса, а также физическое состояние помещений, объект располагается на рынке недвижимости в достаточно высокой ценовой нише.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания.

Однако, принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Торговое
- Сервис – предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1
АНЭИ

Критерии (Сервис – предприятие общественного питания)	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология					1
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	1	4	3	2
Взвешенный итог	0	2	12	12	10
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	36				

Таблица 8.2.
АНЭИ

Критерии (Торговое)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода					1
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	3	2	5
Взвешенный итог	0	0	9	8	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	42				

Таблица 8.3.
АНЭИ

Критерии (Офис)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	4	2	4
Взвешенный итог	0	0	12	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	40				

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный балл по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Торговое	42
Офис	40

Таким образом, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений торгового назначения, т.е. при его текущем использовании.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе).

По итогам 1 кв. 2021г. снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.1; в 1 кв21 –снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв21–0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1 кв 2021г. выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

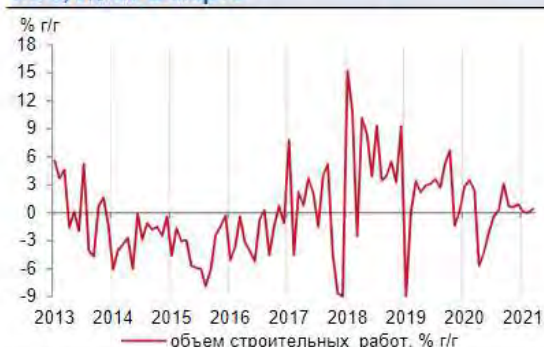
Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021г. – рост на 0,9% г/г).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв 2021г. – рост на 0,2% г/г).

В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации –спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1 кв. 2021г. снижением на -7,3% г/г.

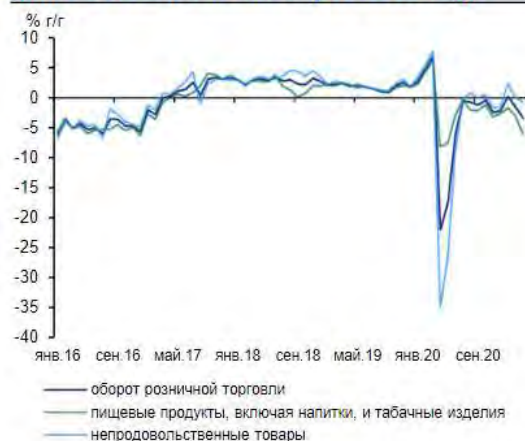
На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка.

В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021г. – снижение на -4,3% г/г).

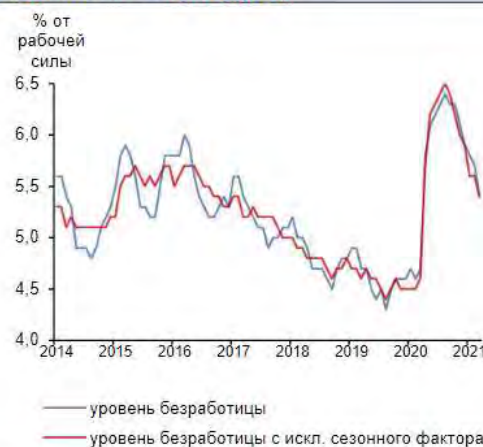
Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв 2021г.: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда. Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Таблица 9.1.1

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции. Апрель 2021 года

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA¹ (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла **продовольственная инфляция**, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале.

Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию.

Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале.

Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе).

Начиная с апреля 2021г. ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года.

По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

Таблица 9.1.2
Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2020 году

2020 год на офисном рынке Москвы был ознаменован двукратным падением спроса и ввода предложения. В силу высокого уровня неопределенности на рынке, пользователи офисов предпочитали оставаться в рамках текущих проектов, а девелоперы - отложить ввод своих зданий до 2021 года. Несмотря на влияние ограничительных мер на офисный сегмент, ставки и цены не изменились существенно за год. В 2021 году ожидается восстановление спроса и рост объемов новых площадей.

Основные показатели. Динамика*		2020	2019
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 998	16 773,5
в том числе:	Класс А	4 594	4 435
	Класс В	12 404	12 338
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м ²		224	381
в том числе:	Класс А	129,7	160
	Класс В	94,7	221
Доля свободных площадей,	Класс А	11,7	9,4
	Класс В	6,1	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 528	24 991
	Класс В	17 135	16 820
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	6 800
	Класс В	4 800	4 580

* По сравнению со IV кварталом 2020
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Предложение

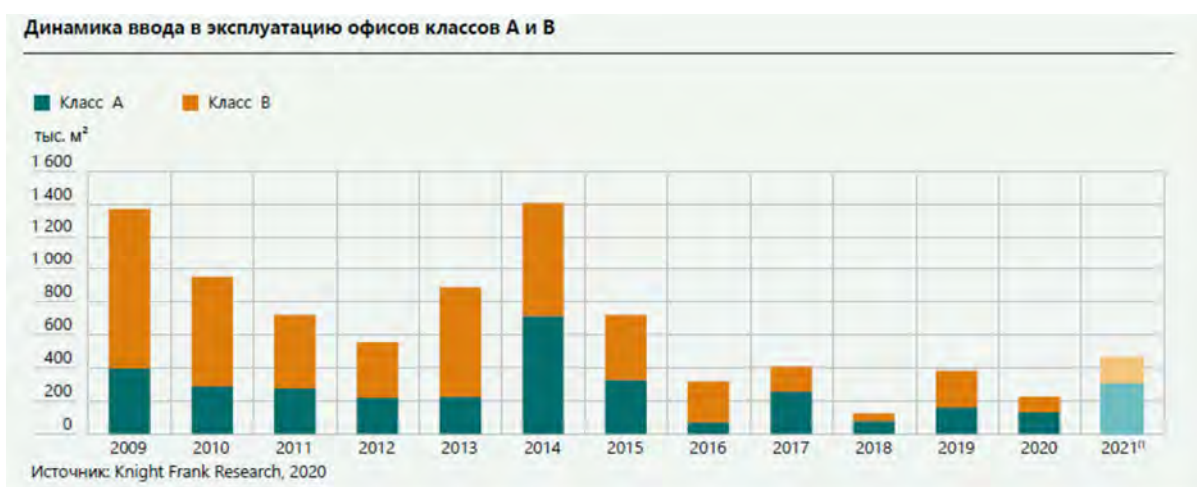
По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн м², из которых 4,59 млн м² относятся к классу А, а 12,40 млн м² – к классу В.

Ввиду неопределенности рынка в 2020 году и ощутимого влияния ограничительных мер в связи с пандемией коронавируса, наложившей отпечаток на активность девелоперов, совокупный ввод офисных площадей составил 224,4 тыс. м² вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. м².

Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 м²). Также произошел официальный ввод таких крупных объектов, как «ВТБ Арена Парк» зд. 8, «Алкон II», МФК «Квартал West» и других. Крупнейшие объекты вышли на рынок практически не заполненными, в результате чего качественным свободным предложением пополнились исторически сложившиеся развитые деловые локации – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы в районе Ленинградского коридора.

В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. м². Динамика ввода и поведение девелоперов в значительной степени будут зависеть от скорости восстановления рынка: учитывая резкое и значительное

снижение поглощения в 2020 году, профильные застройщики могут поставить на паузу некоторые свои проекты, наблюдая за поведением пользователей офисов и дальнейшим вектором развития рынка.



За год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными на текущий момент остаются 540 тыс. м² офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. м². Зафиксированный рост в классе А по сравнению с IV кварталом 2019 года стал первым годовым ростом вакантности за пятилетие. Фактором такой динамики показателя оказался выход на рынок новых в этом классе крупных проектов – «ВТБ Арена Парк», зд. 8 (офисная площадь 28 969 м²), а также проекта Neva Towers (60 283 м²), площади которых были незаполненными. Стоит отметить, что большую часть в росте показателя сыграл конец года и ввод Neva Towers: так, в IV квартале показатель вакантности вырос на 1,3 п. п. по сравнению с III кв. 2020.

К концу 2021 года ожидается дальнейший рост показателя (до 12,1–12,3%), ввиду значительной доли класса А в совокупном объеме прогнозируемого предложения 2021 года, которая может оказаться незаполненной. В классе В, наоборот, продолжилась динамика последних лет: показатель снизился, ожидается и дальнейшее снижение (до 5,7–5,8% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности.

Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. м², часть из которых по-прежнему остается на рынке. Среди компаний, которые приняли такое решение, можно назвать Deloitte, чей офис сейчас расположен в бизнес-центре «Белая Площадь» или, например, KPMG, которые также решили отказаться от части офисов в «Башне на Набережной» и реализуют излишки площадей в субаренду. Схожая тенденция будет наблюдаться и далее.

Тем не менее высоколиквидные офисы в знаковых объектах города на протяжении последних лет были недоступны большинству резидентов не только из-за стоимости, но и из-за отсутствия предложения крупных лотов. На текущий момент для компаний, бизнес которых в пандемию не только не пострадал, но и показал рост, это дает возможность размещения в премиальных объектах. Ограниченный текущий спрос на столь дорогие площади позволит потенциальным арендаторам войти в проект на относительно выгодных для себя условиях, поскольку претендентов на такие лоты сейчас немного.

В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы

могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональному оператору.

В 2020 году был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года. В IV квартале 2020 года около 65–70% объема сделок было представлено сделками по пересмотру и продлению коммерческих условий, при том что в I–III кварталах эта доля составляла всего 25–30%. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В начале 2021 года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжают искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду.

Спрос


Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – существенно снизился в 2020 году и составил всего 262,1 тыс. м², что на 64% меньше, чем годом ранее. Годовой показатель поглощения снизился до уровня ниже посткризисного 2015 года, когда он был на уровне 367 тыс. м².

На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. В 2021 году ожидается постепенное восстановление спроса на офисы и сохраняется возможность реализации отложенного спроса, прогнозируемый объем поглощения составляет 436 тыс. м², +65% г/г.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в 2020 году с долей в 31% каждый. Крупнейшей сделкой года стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора B2B.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I–III квартале 2020 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Тинькофф Банк	77 839	Аренда	AFI Square
Альфа-Страхование	27 736	Покупка	Парк Легенд
Space 1	11 644	Аренда	Новый Балчуг
CityMobil 	11 103	Аренда	Алкон II
Rubytech	11 022	Аренда	Технопарк Калибр
Mail.ru 	8 764	Аренда	Алкон II
Novartis	7 621	Аренда	Алкон II

 Сделки компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2020

Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное изменение.

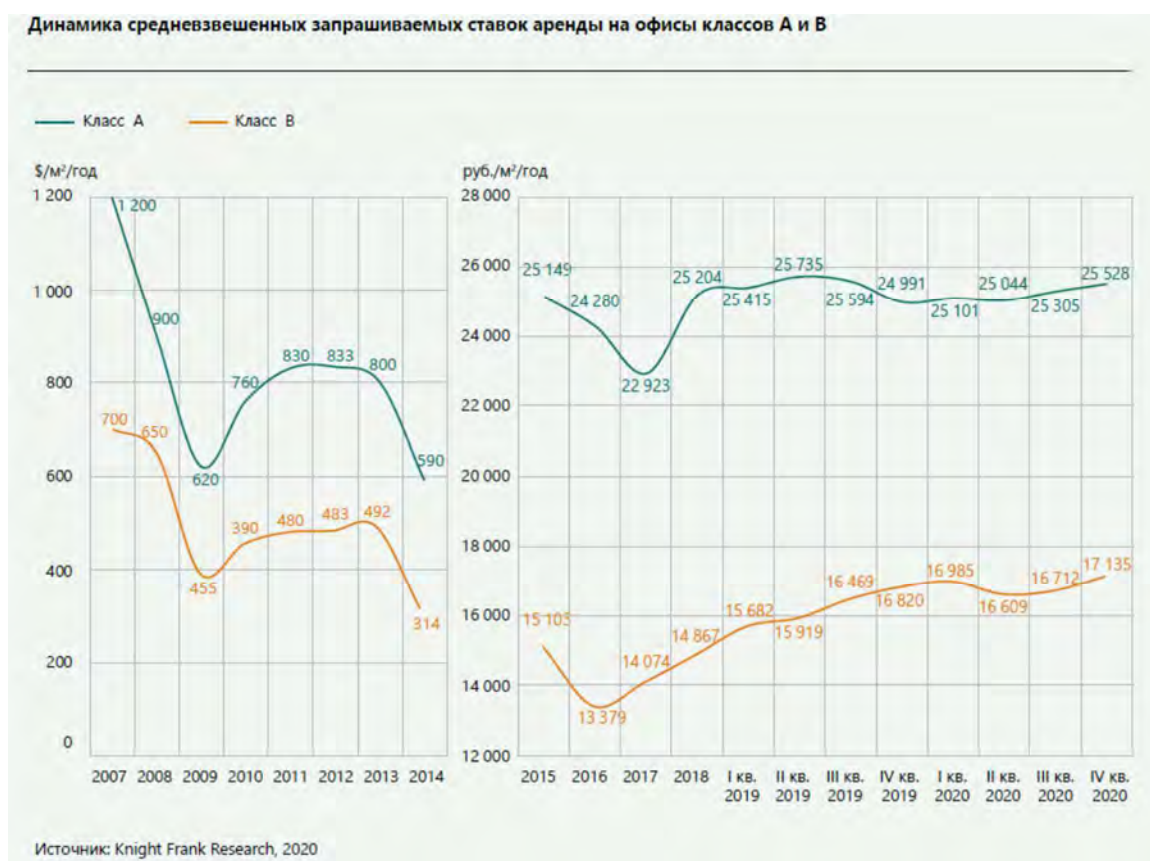
В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за год, связанный с пандемией, выросла на 2,1% и сейчас находится на уровне 25 528 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 0,9%. Небольшие темпы роста являются следствием выхода на рынок новых зданий со ставкой выше среднего значения, что приводит к росту средневзвешенного показателя. Роста запрашиваемых ставок в отдельных объектах не происходит. В классе В ставка аренды также немного выросла по сравнению с началом года – на 1,3%, т. е. до 17 135 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), по сравнению с прошлым кварталом рост составил 2,5%.

В 2021 году не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. По мере заполнения крупных объектов, которые вышли на рынок в конце 2020 года со значительным количеством свободных площадей, ставки могут незначительно корректироваться.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

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



Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м2) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям.

При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 234 295 руб./м², в офисах класса В – 148 095 руб./м², в особняках – 314 008 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 144 526 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Офисы, класс А	Офисы, класс В	Особняк	ПСН**
Бульварное кольцо	–	378 571	387 966	454 283
Садовое кольцо	316 362	221 611	340 140	310 879
ТТК	236 410	177 155	222 890	153 762
ТТК – МКАД	199 021	122 600	253 683	109 202
За МКАД	129 600	85 111	–	100 998

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы сейчас демонстрируют сдержанную активность во вводе объектов в эксплуатацию, наблюдая за поведением пользователей офисных помещений. Тем не менее в 2021 году ввод новых объектов может составить 460 тыс. м², где практически 67% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне.

Ввиду постепенного восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 420–440 тыс. м², примерно на 60–70% больше кризисного 2020 года.

Сниженная строительная активность в последние несколько лет позволила избежать ситуации, схожей с кризисом 2014 года, когда на фоне резкого падения спроса на рынок вышло больше 1 млн м² новых площадей и наблюдался значительный рост вакантности. Тем не менее с учетом резко неопределенности снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности, в 2021 году ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 12,0–12,2%.

В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей по итогам года будет порядка 5,8%.

Рынок торговой недвижимости Москвы (стрит-ритейл) в 1 квартале 2021 года

Аналитики международных консалтинговых компаний Knight Frank и Colliers подготовили предварительные итоги 2020 года и прогноз на 2021 год на рынке стрит-ритейла Москвы. Совокупный объем площадей формата street retail составил 587 тыс. кв. м, средний размер помещений – 194,4 кв. м. Лидером в структуре арендаторов по профилю деятельности является сегмент общепита. Доля свободных площадей на торгово-пешеходных улицах Москвы составила 12,9%, что является рекордно высоким показателем с 2015 года. Более 50% помещений на всех типах улиц имеют площадь до 300 кв. м. В структуре арендаторов на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 47,6%.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка*

	1 кв. 2019	1 кв. 2020	1 кв. 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,5	563,0	566,1
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 110	3 129	3 150
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	180	181	187
Уровень вакантности, %	6,0	6,4	12,4

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы
Источник: Colliers

Предложение

По итогам I кв. 2021 г. средний уровень вакантности составил 12,4%, что выше показателя прошлого квартала всего на 0,3 п.п. (12,1% в IV кв. 2020 г.). Замедление роста вакантных площадей говорит о плавной стабилизации рынка стрит-ритейла. За первые три месяца арендаторы сменились лишь в 3% помещений в столице.

Чаще всего арендаторы освобождали помещения, которые были менее рентабельны (преимущественно для сетевых ритейлеров и сферы общепита). Взамен арендаторы чаще всего искали новое помещение на привлекательных условиях.

На сегодняшний день многие собственники бизнеса нацелены не только на усовершенствование своей структуры бизнеса, но и на модернизацию концепций магазинов и точек общественного питания для привлечения большего числа клиентов и посетителей. Особенно стали популярны форматы «у дома» и гибридные форматы торговли.

Наиболее динамично в течение I кв. 2021 г. заполнялись помещения, расположенные на пешеходных улицах, вследствие чего уровень вакантности в этих локациях сократился на 0,2 п.п. (с 9,3% до 9,1%).

С другой стороны, наблюдается незначительный временный рост вакантности по сравнению с предыдущим кварталом на центральных торговых улицах (13,6% против 13,2% в 2020 г.) и Бульварном кольце (11,5% против 11,1% в 2020 г.).

Наименьший уровень вакантности наблюдается на улицах: Рождественка (2%) и Пятницкая (4%).

Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита. На них пришлось 45% от всех открытий в I квартале.

В целом за I кв. 2021 г. бары расположились на втором месте по открытиям, уступив место ресторанным концепциям. Если сравнивать с прошлогодними показателями, то число открытий барных заведений увеличилось на 6 п.п., что делает данную категорию общепита более востребованной.

Несмотря на продолжающуюся пандемию коронавируса, начало 2021 г. было насыщено интересными открытиями. Так, в Москве открылся первый магазин виниловых пластинок Vinilisв жилом комплексе LevelПавелецкая. Фэшн-индустрия пополнилась новым международным брендом в формате стрит-ритейл. Итальянский бренд Shikkosaоткрыл первый в России бутик на Арбате. Помимо этого стоит также отметить появление в городе первого шоурума Othersot дагестанских дизайнеров, специализирующихся на modestfashion. В сфере общепита в этом году на Большой Лубянке открылся ресторан «Чайхана Navat», являющийся первым представителем одноименной казахской сети в Москве.

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2020 г. к 2019 г.

Показатель	2019	2020	Динамика
Пешеходные улицы	3,4%	9,9%	+6,5 п.п.
Транспортно-пешеходные улицы	7,7%	12,9%	+5,2 п.п.
Крупные магистрали	12,3%	16,8%	+3,4 п.п.

Коммерческие условия

По итогам I кв. 2021 г. верхний диапазон ставок увеличился на Столешниковом переулке (+21%), на Тверской (+51%), Кузнецком Мосту (+32%), на Петровке (+10%) и на Новом Арбате (+14%). Снижение верхнего диапазона было зафиксировано на Арбате (-20%). Увеличение произошло за счет появления на рынке дорогостоящих помещений, имеющих хорошее расположение с интенсивным пешеходным трафиком и/или качественную отделку, например, Тверская., д. 25/12 (109 м²), Петровка, д. 18 (179 м²) и др.

Нижний диапазон ставок снизился на многих центральных улицах Москвы за исключением двух улиц — Большая Никитская (+31%) и Пятницкая (+14%). Снижение диапазона во многом происходит в связи с выходом менее качественных помещений на рынок.

В востребованных локациях Патриарших прудов и центральной части ул. Кузнецкий Мост сохраняются наиболее высокие арендные ставки, значение которых не меняется с декабря 2019 г., а срок экспонирования остается одним из минимальных – 1-3 месяца. Отрицательная динамика арендных ставок сохранилась на Садовом кольце (-9%), Тверской (-6%), 1-й Тверской-Ямской (-8%) и Новом Арбате (-6%).

Источник: arendator.ru

Ставка аренды (тыс. руб./кв. м./год), не вкл. НДС

Название улицы или торговой зоны	2019		1 пол. 2020		2 пол. 2020		Изменение	
	min	max	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п.п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п.п.
Кузнецкий Мост ул.	65	220	80	220	80	220	23%	0%
Столешников пер.	180	270	100	200	120	200	-33%	-26%
Никольская ул.	70	160	90	160	90	180	29%	13%
Петровка ул.	45	220	50	170	50	170	11%	-23%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	45	160	45	150	45	150	0%	-6%
Патриаршие пруды	70	130	70	140	70	140	0%	8%
Пятницкая ул.	35	125	35	125	35	125	0%	0%
Арбат ул.	60	125	60	125	60	120	0%	-4%
Мира пр-т	30	145	30	120	30	120	0%	-17%
Мясницкая ул.	65	145	65	125	65	115	0%	-21%
Новый Арбат ул.	45	105	50	105	50	110	11%	5%
Камергерский пер.	60	120	70	110	70	90	17%	-25%
Садовое кольцо	30	80	30	80	30	80	0%	0%
Кутузовский пр-т	35	90	30	75	30	70	-14%	-22%

Кроме того, девелоперы или управляющие компании могут предоставлять арендатору скидки на первый год аренды (в некоторых случаях – на первые 2–3 года аренды). В том случае если ставки аренды подверглись значительному снижению, собственник стремится к заключению краткосрочных договоров аренды либо к тому, чтобы в договоре предусмотреть изменение коммерческих условий через 1–3 года сотрудничества.

Ставки аренды помещений стрит-ритейла на основных торговых улицах Москвы

УЛИЦА	УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, %*	СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ТЫС. РУБ./КВ. М В ГОД*
Мясницкая	15,6	80,0
Никольская	16,7	115,0

УЛИЦА	УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ, %*	СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ, ТЫС. РУБ./КВ. М В ГОД*
Большая Дмитровка	14,9	85,0
Патриаршие Пруды	8,0	145,0
Арбат	21,6	70,0
Тверская	13,0	70,0
Пятницкая	14,0	70,0
Садовое кольцо	14,3	50,0
Петровка	17,4	150,0
Кузнецкий Мост	11,4	150,0
1-я Тверская-Ямская	18,7	55,0
Столешников переулок	14,0	180,0
Новый Арбат	20,3	75,0
Большая Никитская	20,4	95,0
Маросейка	16,0	90,0
Покровка	9,3	65,0

Источник: "Коммерсантъ" от 09.01.2021.

Еще одной переменной в расчете ставки аренды может стать показатель доли вакантных площадей в торговом центре. Как правило, если в объекте свободно более 20% площадей, то операторы выплачивают 80% от суммы платежа. Если пустоует более 50% площадей, то арендатор вправе выплачивать только 50% от суммы платежа.

Кроме того, можно указать, что многие арендаторы в переговорном процессе стремятся договориться с собственником о ставке аренды, номинированной в национальной валюте. Это характерно для операторов профилей «продуктовый гипермаркет» и DIY.

Прогноз

- В 2021 г. ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей и плавное восстановление рынка стрит-ритейла. Новый спрос продолжат формировать категории общественного питания, продуктовые сети и операторы красоты и здоровья.
- Рост доли продуктовых магазинов шаговой доступности будет наблюдаться на протяжении всего 2021 года.
- Количество новых международных брендов будет ограничено, однако 2021 г. может стать хорошим годом для развития локальных ритейлеров, пока международные бренды относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности.
- Предстоящий сезон веранд в Москве с 1 апреля окажет ощутимое влияние на рынок стрит-ритейла — приведет к увеличению пешеходного потока и к открытию новых концепций.
- Безусловно, общественное питание является одной из наиболее пострадавших сфер в период действующих ограничительных мер. На текущий момент ресторанный бизнес плавно восстанавливается (число закрытий заведений общественного питания в I кв. 2021 г. сократилось на треть по сравнению с IV кв. 2020 г.), но тем не менее полное восстановление общепита займет не меньше года. Новые заведения будут следовать передовым тенденциям, например, будут использовать гибридные форматы. Сам формат поможет сделать общепит более гибким в плане адаптации, что позволит незамедлительно реагировать на изменения.

Инвестиции

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Прогнозы по годовому спаду экономики доходили до 9%. Частичное снятие ограничений и постепенное восстановление производственной и деловой активности во второй половине года скорректировали прогноз падения реального ВВП до уровня 4%, по данным ЦБ

РФ. Тем не менее ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

За период 2020 года стоимость доллара выросла практически на 12 рублей – до отметки 73,9 руб. за доллар (на 31 декабря 2020 года, по данным ЦБ РФ) в связи с нестабильной геополитической ситуацией, а также общей эпидемиологической обстановкой. В конце 2020 и начале 2021 года курс национальной валюты немного укрепился. В октябре Минэкономразвития РФ представил среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года, согласно базовому сценарию которого в конце 2021 года курс должен стабилизироваться до 72,4 руб. за доллар.

Также в 2021 году, согласно прогнозу, должно начаться экономическое восстановление, и при отсутствии дополнительных негативных факторов рост реального ВВП, по прогнозу МВФ, ожидается на уровне 3,0%. Экономике в целом на текущий момент поддерживает низкая ключевая ставка: в июле Центральный банк РФ принял решение в третий раз в этом году снизить ее – до уровня 4,25%, но при этом не стал снижать ставку дальше ввиду усиления проинфляционных факторов. Индекс потребительских цен в декабре, по данным Росстата, составил 4,91% по сравнению с декабрем 2019 года – выше ожиданий регулятора.

На конец IV квартала 2020 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody’s – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом.

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя. С учетом изменения валютного курса показатель общего объема инвестиций в недвижимость России в 2020 году, выраженный в долларах США, снизился на 18% г/г, что лучше аналогичного показателя в среднем по Европе, где, по предварительным данным, падение составило 27%, Азиатско-Тихоокеанскому региону (-21%), а также США, где падение составило 37%.



Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2021 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, объем инвестиций достиг 52 млрд руб., что на 16% ниже аналогичного показателя 2020 года. Снижение оказалось сдержанным – показатель хоть и не достиг уровня, зафиксированного в аналогичный период в 2018-2020 гг., но все еще остается выше результатов первых кварталов 2015-2017 гг. Сделок с участием иностранных инвесторов в I квартале 2021 года зафиксировано не было. В целом в текущем году ожидается стабильная и позитивная динамика основных показателей рынка инвестиций.

В I квартале 2021 года изменения ставок капитализации во всех трех сегментах недвижимости не зафиксировано. На текущий момент они находятся в диапазоне 10-11% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона, для премиальных офисных объектов показатель равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки

капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Ставки капитализации



Источник: Knight Frank Research, 2021

Выводы:

- Совокупный объем ввода офисов в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м² – на 41% меньше г/г.
- Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2020 г. достигла уровня 11,7% в офисах класса А и 6,1% в офисах класса В.
- Запрашиваемые ставки аренды офисов по итогам IV кв. 2020 г. составили 25 528 руб./м²/год в классе А и 17 135 руб./м²/год в классе В.
- Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 234 295 руб./м², в офисах класса В – 148 095 руб./м², в особняках – 314 008 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 144 526 руб./м².
- Совокупный объем площадей формата street retail составил 587 тыс. кв. м, средний размер помещений – 194,4 кв. м.
- По итогам I кв. 2021 г. средний уровень вакантности составил 12,4%, что выше показателя прошлого квартала всего на 0,3 п.п. (12,1% в IV кв. 2020 г.). Замедление роста вакантных площадей говорит о плавной стабилизации рынка стрит-ритейла. За первые три месяца арендаторы сменились лишь в 3% помещений в столице.
- Ставки аренды помещений стрит-ритейла в 2020 году в основном продемонстрировали небольшую отрицательную динамику. В востребованных локациях Патриарших прудов и центральной части ул. Кузнецкий Мост сохраняются наиболее высокие арендные ставки, значение которых не меняется с декабря 2019 г., а срок экспонирования остается одним из минимальных – 1-3 месяца. Отрицательная динамика арендных ставок сохранилась на Садовом кольце (-9%), Тверской (-6%), 1-й Тверской-Ямской (-8%) и Новом Арбате (-6%). Средняя арендная ставка в центре Москвы составляет около 100 тыс.руб./кв.м/год.
- В 2020 году из-за пандемии коронавируса существенно выросла доля вакантных помещений – до 12,4%.
- Усугубление проблем в экономике страны в результате пандемии коронавируса и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов — и особенно иностранных — на рынке. Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов, вероятнее всего, продолжат демонстрировать отрицательную динамику.

По материалам: <http://www.knightfrank.ru/>, <https://www.colliers.com/>.

10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

▪ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

▪ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

▪ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем

взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО №1).

Обоснование выбора подходов

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта – доходного и сравнительного.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Доходный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ

11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

Правило корректировок цен сравнимых объектов:

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г. Москвы и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и скрин-шоты источников информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Таблица 11.1.1.

Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/246614831/	https://www.cian.ru/sale/commercial/255774358/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254149174/	https://www.cian.ru/sale/commercial/254045624/
Месторасположение объекта	Ленинский пр-т, д.95	р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 82	Ленинский просп., 77	Ленинский просп., 69	просп. Вернадского, 61
Цена аналога, руб., с НДС		91 200 000	240 000 000	84 999 999	37 200 000
Цена аналога, руб., без НДС		76 000 000	200 000 000	70 833 333	31 000 000
Дата информации	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Общая площадь аналога кв.м	336,3	218,0	792,2	317,7	103,0
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	218,7	218,0	536,1	145,0	103,0
Площадь помещений в подвале, кв.м		0,0	256,1	172,7	0,0
Площадь помещений на 2-м этаже, кв.м	117,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Описание объектов	Нежилые помещения (магазин)	Свободное назначение, 218 м ² . Витрины. Парковка. Фасад полностью на Ленинский пр. 76 000 000 Р УСН	Продаю шикарное нежилое помещение, с хорошим ремонтом на первой линии домов на одной из главных магистралей Москвы. Панорамные окна, отличная видимость. Два отдельных входа со стороны улицы и один со стороны двора + один люк для разгрузки. Помещение оборудовано системами вентиляции, кондиционирования. УСН	Продается торговое помещение (свободного назначения) 317 кв.м по адресу: Ленинский проспект д.69. Первая линия, витрины на проспект. Парковка вдоль фасада. Два уровня: первый этаж (торговый зал) 145 кв.м, подвал (офис, склад) 173 кв.м., оформлены в едином стиле. В помещении выполнен качественный ремонт, установлена система кондиционирования, презентабельная входная группа, новые витринные окна. 3 с/у, 2 кухонные комнаты.	На продажу предлагается торговое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома на проспекте Вернадского. Общая площадь - 103 кв.м (1 этаж, один уровень) Помещение с отделкой за выездом арендатора, смешанная планировка. Отдельный вход. Электрическая мощность - 45 кВт. Готово к въезду.
Расстояние до метро	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	10 -15 мин. пешком	10 -15 мин. пешком	5 -10 мин. пешком
Этаж расположения	1этаж, 2 этаж	1этаж	1этаж, подвал	1этаж, подвал	1этаж

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС		348 624	252 461	222 957	300 971
Коррекция на завершенность сделки		-20%	-20%	-20%	-20%
Цена после коррекции, руб.		278 899	201 969	178 366	240 777
Коррекция на удаленность от метро		0%	-7%	-7%	-15%
Цена после коррекции, руб.		278 899	187 831	165 880	204 660
Коррекция на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		278 899	187 831	165 880	204 660
Коррекция на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		278 899	187 831	165 880	204 660
Коррекция на этаж		-4,55%	6,07%	14,81%	-4,55%
Цена после коррекции, руб.		266 209	199 232	190 447	195 348
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		266 209	199 232	190 447	195 348
Коррекция на площадь помещений		-4,41%	9,32%	-0,59%	-11,58%
Цена после коррекции, руб.		254 469	217 800	189 323	172 727
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	0	0	0
Цена после коррекции, руб. без НДС		254 469	217 800	189 323	172 727

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма абсолютных величин корректировок		28,96%	42,39%	42,40%	51,13%
Коэффициент соответствия объекту анализа		3,45	2,36	2,36	1,96
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,341	0,233	0,233	0,193
Взвешенная цена аналога, руб.		86 774	50 747	44 112	33 336
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	214 969				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	72 294 000				

Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Права. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

Условия финансирования сделки. Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

Условия продажи. Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

Завершенность сделки. Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в апреле-мае 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.1.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г., Таб. 159.

Таблица 11.1.3
Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

С учетом падения спроса на недвижимость в условиях пандемии скидки на торг могут превышать указанные выше значения доверительных интервалов. После интервью с риэлторами

определялась реальная цена сделок, по которой данные объекты могут продаваться. Корректировка для данных объектов составила -20%.

Рыночные условия (дата продажи). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на май 2021 г. Оценка производится по состоянию на 11 мая 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

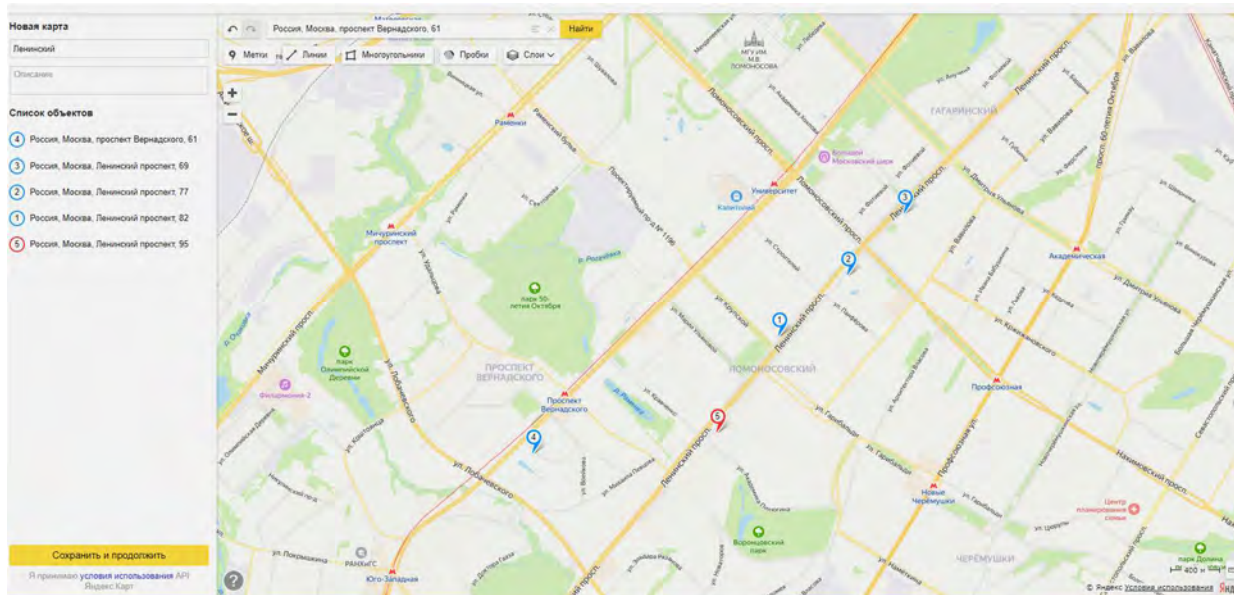
Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- удаленность аналога от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность аналога от метро в соотношении с оцениваемым объектом
- расположение объектов относительно красных линий ближайших транспортных магистралей.

На карте ниже обозначено местоположение Объекта аренды и Аналогов (метка 5 – объект оценки, метки 1-4 – соответствующие аналоги).

Рисунок 11.1.1. Местоположение объекта оценки и объектов - аналогов



Источник: Яндекс карты

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю. Ниже описаны другие корректировки, связанные с местоположением объекта.

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

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициенты согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный «ABN-Group». Москва, 01.07.2019 г.».

Таблица 11.1.4

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Оцениваемый объект расположен в зоне 15-20 мин. пешком от метро. Объекты-аналоги №№ 2 и-3 расположены в зоне 10-15 мин. пешком от метро, к ним применена понижающая корректировка -7%. Объект-аналог № 4 находится в зоне от 5 до 10 мин. от метро, к нему применена корректировка -15%.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

Таблица 11.1.5

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

Таблица 11.1.6

Корректировка на состояние здания

Наименование объектов	Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительной состоянии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговые объекты г. Москва	0,80	0,75	0,86
Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	0,85	0,80	0,90
Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	0,80	0,84	0,86

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115.

Таблица 11.1.7

Корректировка на этаж	Цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены помещения на втором этаже и выше к удельной цене такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

Основываясь на данных приведенной выше таблицы, коэффициент корректировки на этаж для объекта-аналога может быть рассчитан по формуле:

$$K_{эт} = ((D_{об\ 1эт} + K_{подв} \times D_{об\ подв} + K_{цок} \times D_{об\ цок} + K_{2эт} \times D_{об\ 2эт}) / (D_{ан\ 1эт} + K_{подв} \times D_{ан\ подв} + K_{цок} \times D_{ан\ цок} + K_{2эт} \times D_{ан\ 2эт}) - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{эт}$ – корректирующий коэффициент (поправка) на этаж, в %;

$D_{об\ 1эт}$, $D_{об\ подв}$, $D_{об\ цок}$, $D_{об\ 2эт}$ доли помещений объекта оценки, расположенных на первом этаже, в подвале, цоколе и на этажах выше первого в общей площади объекта оценки,

$D_{ан\ 1эт}$, $D_{ан\ подв}$, $D_{ан\ цок}$, $D_{ан\ 2эт}$ - аналогично доли помещений аналога в общей площади аналога;

$K_{подв}$, $K_{цок}$, $K_{2эт}$ – соответствующие коэффициенты корректировок на подвал, цоколь и этаж выше первого, по данным приведенной выше Таблицы.

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Данная корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г., Таб. 103 для г. Москвы, (Сводные значения приведены в таблице ниже).

Таблица 11.1.8
Корректировка на площадь

Площадь, кв.м		Объект-аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1	1,41	1,53	1,6	1,68	1,73
	50-125	0,71	1	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1	1,05	1,08
	750-1500	0,6	0,84	0,91	0,96	1	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1

По данным справочника, зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения может быть аппроксимирована следующей функцией:

$$Y = 1,235 * X^{-0,104},$$

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x –общая площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.

Отсюда получаем следующую формулу для корректировки на площадь для объекта-аналога:

$$K_s = (S_{об}^{-0,104}/S_{ан}^{-0,104} - 1)*100\%,$$

где:

K_s – корректирующий коэффициент (поправка) на площадь, в %;

S_{об} и **S_{ан}** - площади объекта оценки и аналога.

Назначение (тип) помещений. Стоимость нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

Наличие отдельного входа в помещение. Стоимость нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Наличие организованной парковки. Объекты недвижимости, имеющие организованную парковку, ценятся выше, чем объекты без парковки. В данном случае объект оценки и аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. Величина затрат (работа +материалы) на отделочные работы представлена в таблице ниже.

Таблица 11.1.9
Корректировка на состояние помещений

Средняя стоимость стандартных работ (без НДС) по доведению состояния помещения, треб. ремонта (руб./кв. м), до:	рабочего (косметический ремонт)	стандартного ремонта	евро-ремонта
Группа компаний Вира - "Вира-АртСтрой", т. (495) 989-54-03, сайт: http://www.ereмонт.ru/	12 500	15 000	18 300
Строительно-ремонтная компания «ВитионГруп», т. (495) 921-96-46, сайт: http://vition.ru/ceny	12 500	16 700	20 000
ООО ТехСтройКомплект", https://tdtsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/ , тел.: (495) 723-54-39	8 300	10 800	17 500
"РуссДомстрой", т. (495) 105-95-50, сайт: http://www.russdomstroy.ru	10 700	16 000	26 700

Средняя стоимость стандартных работ (без НДС) по доведению состояния помещения, треб. ремонта (руб./кв. м), до:	рабочего (косметический ремонт)	стандартного ремонта	евро-ремонта
ООО «Прагматика», т. (499 322-09-84), сайт: https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/	16 700	33 300	41 700
ИТОГО, среднее значение затрат с материалами на 1 кв. м, руб. без НДС, округл.	12 100	18 400	24 800

В данном случае все объекты имеют стандартную отделку, корректировка не требуется.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия j -того аналога объекту оценки определялся по формуле

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$ – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по i -тому критерию, суммирование ведется по всем n процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

K_j – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем m аналогам.

Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет

72 294 000 руб.

11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что 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 ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- **метод прямой капитализации дохода** (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- **метод дисконтирования денежных потоков** (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта осуществляется в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).

2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и недозагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.
4. Рассчитывается ставка капитализации.
5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта в составе:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437.
Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта. Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>):

Таблица 11.2.1
Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$ПВД = S \times C_a$, где

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения сдаются в долгосрочную аренду.

Помещение общей площадью 336,3 кв. м сдается в аренду целиком по договору аренды. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

При определении ПВД оценщик учитывал следующее обстоятельство. На дату проведения оценки в непосредственной близости от объекта вдоль Ленинского проспекта осуществляется прокладка линии метрополитена, в результате чего часть проспекта перекопана. Это затрудняет проезд и не позволяет осуществлять парковку у объекта оценки, что снижает поток покупателей магазина. Поэтому собственник снизил арендную плату за объект (согласно Договору аренды, размер базовой арендной платы за помещение составлял в 2020 году 882 723,45 руб./месяц с учетом НДС, на дату оценки он снижен до 500 000 руб./месяц с учетом НДС. Поскольку строительство линии метрополитена – явление временное, после его завершения объект снова может сдаваться в аренду по рыночной ставке, оценщик при расчете ПВД использовал данные о рыночной ставке аренды для подобных объектов.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения, сопоставимые с объектом оценки по функциональному назначению. Для определения средней ставки аренды на дату проведения оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды торговой недвижимости Москвы.

Определение ставки аренды для прогнозного периода выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

- ✓ производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
- ✓ производится корректировка арендных ставок по объектам-аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
- ✓ рассчитывается средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

В результате исследования рынка аренды было выявлено несколько аналогов торгового назначения. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения, местоположения, площади, физического состояния.

В таблице ниже производится описание объектов-аналогов и расчет среднего значения годовой арендной платы на дату проведения оценки без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Таблица 11.2.1.
Определение ПВД объекта оценки сравнительным подходом

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/246614831/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228208225/	https://www.cian.ru/rent/commercial/252928653/	https://www.cian.ru/rent/commercia1/236155773/
Местоположение	Ленинский пр-т, д.95	Ленинский просп., 82	Ленинский проспект, 95	Ленинский просп., 87	Ленинский просп., 90
Описание объекта	Нежилые помещения (магазин)	Продается арендный бизнес. 218 кв.м. Витрины. Парковка. Фасад полностью на Ленинский пр. УСН Арендная плата 420 000 рублей в месяц +коммунальные расходы. Соседний арендатор "Азбука вкуса"	1-я линия, парковка у входа, напротив входа остановка транспорта. 1-й этаж 8-ми этажного кирпичного жилого дома 1960 года постройки. Общая площадь 372.7 м ² , из них 1-й этаж 237 м ² (зальная планировка) и подвал 135.7 м ² (смешанная планировка). 2 отдельных входа с улицы, витрина, 6 окон во двор, широкий фасад для вывески, санузел, 42.7 кВт, потолки h=4 м (до бетона), охранная система Гольфстрим, ремонт как на фото, парковка у входа.	Предлагается в аренду помещение свободного назначения на первой линии домов, общей площадью 156,8 кв.м.(1 этаж 113,1кв.м., антресоль 1 этажа 43,7кв.м.) Открытая планировка с отдельным входом. Большие витринные окна. Хорошая визуальная доступность. Презентабельный внешний вид , хорошее торговое окружение и рекламный потенциал. Высота потолков 4,75 м, электрическая мощность 20 кВт.	Сдается помещение свободного назначения (ранее использовалось под продажу тканей), на первой линии Ленинского проспекта дом 90, общей площадью 180 кв.м. из которых 1 этаж - 130 м.кв. и антресоль 50 м.кв. Высота потолков 1 этаж- 3 м, антресоль - 2,7 м. Витринные окна, 30 кВт. Рядом расположен; продуктовый магазин, салон оптики, салон красоты.
Расстояние до метро	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком	15-20 мин. пешком
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж расположения	Первый этаж, 2 этаж	1	1этаж, подвал	1	1
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Условия аренды		Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.
Арендная ставка, руб./месяц с НДС		504 000	853 200	650 000	360 000
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС		27 743	27 471	49 745	24 000

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС		23 119	22 893	41 454	20 000
Дата информации	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Общая площадь аналога, кв. м	336,30	218	372,7	156,8	180
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	218,70	218,0	237,0	156,8	180
Площадь помещений в подвале, кв.м		0,0	135,7	0,0	0,0
Площадь помещений на 2 этаже, кв.м	117,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объектов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на завершенность сделки		-5%	-5%	-5%	-5%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		21 963	21 748	39 381	19 000
Коррекция на удаленность от метро		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		21 963	21 748	39 381	19 000
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		21 963	21 748	39 381	19 000
Корректировка на этаж		-4,55%	7,59%	-4,55%	-4,55%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		20 964	23 399	37 589	18 136
Корректировка на площадь объекта		-5,15%	1,26%	-8,89%	-7,34%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		19 884	23 694	34 247	16 805
Корректировка на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		19 884	23 694	34 247	16 805
Корректировка на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		19 884	23 694	34 247	16 805
Корректировка на состояние помещений		0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб.кв.м в год		19 884	23 694	34 247	16 805
Сумма абсолютных величин корректировок		14,70%	13,85%	18,44%	16,89%
Коэффициент воответствия объекту анализа		6,80	7,22	5,42	5,92
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,268	0,285	0,214	0,233
Взвешенная цена аналога, руб.		5 329	6 753	7 329	3 916
Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС	23 327				
Арендная ставка за объект оценки, рублей в год без НДС, КР и ЭР	7 840 000				

Определение корректировок

Для приведения арендной ставки аналогов к ставке объекта оценки использовались следующие корректировки:

Права. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

Завершенность сделки. Предусматривает отличие цен реальных сделок по аренде от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений по аренде помещений, опубликованные на сайтах в апреле-мае 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.2.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Корректировка для объектов торговой недвижимости в Москве составила -5%.

Корректировка на дату. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на май 2021 г. Оценка производится по состоянию на 11 мая 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

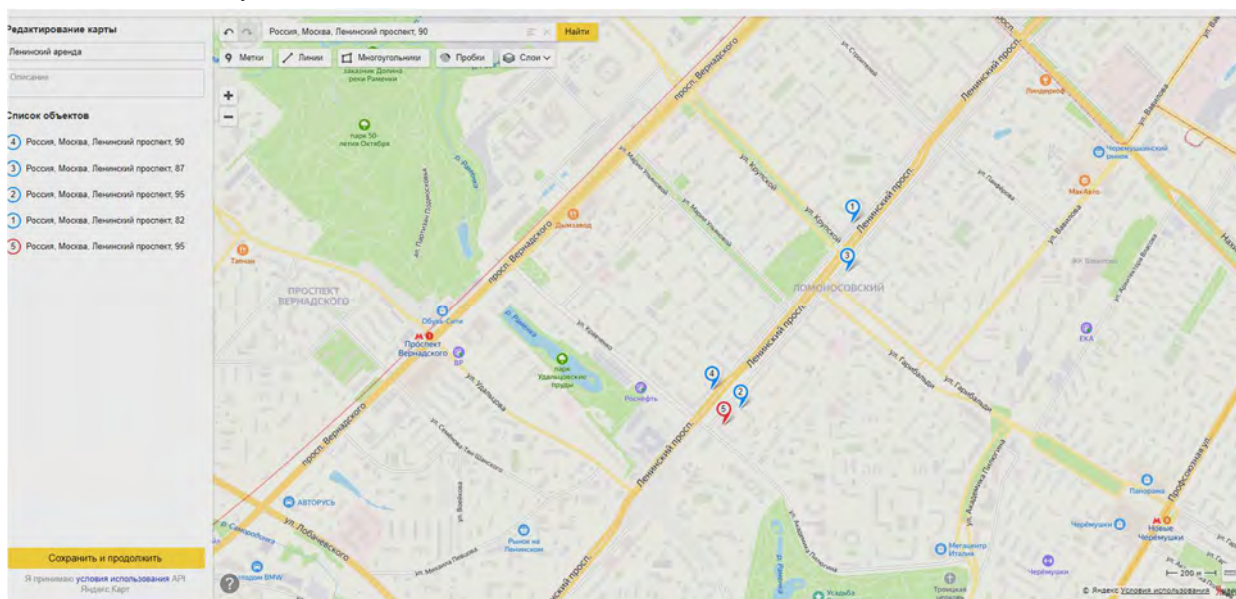
Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость и ставку аренды.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- удаленность аналога от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность аналога от метро в соотношении с оцениваемым объектом
- расположение объектов относительно красных линий ближайших транспортных магистралей.

На карте ниже обозначено местоположение Объекта аренды и Аналогов (метка 5 – объект оценки, метки 1-4 – соответствующие аналоги).

Рисунок 11.2.1. Местоположение объекта оценки и объектов - аналогов



Источник: Яндекс карты

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю. Ниже описаны другие корректировки, связанные с местоположением объекта.

Корректировка на удаленность от метро. Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности до ближайшей станции метрополитена. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену. Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициенты согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный «ABN-Group». Москва, 01.07.2019 г.».

Таблица 11.2.3
Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Оцениваемый объект расположен в зоне 15-20 мин. пешком от метро. Объекты-аналоги №№ 1-4 также расположены в зоне 15-20 мин. пешком от метро, корректировка равна нулю.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

Таблица 11.2.4

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии вдоль Ленинского проспекта, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

Таблица 11.2.5

Корректировка на состояние здания

Наименование объектов	Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительной состоянии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговые объекты г. Москва	0,80	0,75	0,86
Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	0,85	0,80	0,90
Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	0,80	0,84	0,86

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115.

Таблица 11.2.6

Корректировка на этаж	Удельная цена/арендная ставка		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) помещения на втором этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Основываясь на данных приведенной выше таблицы, коэффициент корректировки на этаж для объекта-аналога может быть рассчитан по формуле:

$$K_{\text{эт}} = ((D_{\text{об 1эт}} + K_{\text{подв}} \times D_{\text{об подв}} + K_{\text{цок}} \times D_{\text{об цок}} + K_{2\text{эт}} \times D_{\text{об 2эт}}) / (D_{\text{ан 1эт}} + K_{\text{подв}} \times D_{\text{ан подв}} + K_{\text{цок}} \times D_{\text{ан цок}} + K_{2\text{эт}} \times D_{\text{ан 2эт}}) - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{\text{эт}}$ – корректирующий коэффициент (поправка) на этаж, в %;

$D_{\text{об 1эт}}$, $D_{\text{об подв}}$, $D_{\text{об цок}}$, $D_{\text{об 2эт}}$ доли помещений объекта оценки, расположенных на первом этаже, в подвале, цоколе и на этажах выше первого в общей площади объекта оценки,

$D_{\text{ан 1эт}}$, $D_{\text{ан подв}}$, $D_{\text{ан цок}}$, $D_{\text{ан 2эт}}$ – аналогично доли помещений аналога в общей площади аналога;

$K_{\text{подв}}$, $K_{\text{цок}}$, $K_{2\text{эт}}$ – соответствующие коэффициенты корректировок на подвал, цоколь и этаж выше первого, по данным приведенной выше Таблицы.

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Данная корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.

По данным справочника, зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения может быть аппроксимирована следующей функцией:

$$Y = 1,474 * x^{-0,122},$$

где:

Y – удельная арендная ставка объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x – общая площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.

Отсюда получаем следующую формулу для корректировки на площадь для объекта-аналога:

$$K_s = (S_{\text{об}}^{-0,122} / S_{\text{ан}}^{-0,122} - 1) * 100\%,$$

где:

K_s – корректирующий коэффициент (поправка) на площадь, в %;

$S_{\text{об}}$ и $S_{\text{ан}}$ – площади объекта оценки и аналога.

Назначение (тип) помещений. Арендная ставка нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше арендная ставка объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

Наличие отдельного входа в помещение. Арендная ставка нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше арендная ставка объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Наличие организованной парковки. Объекты недвижимости, имеющие организованную парковку, ценятся выше, чем объекты без парковки. В данном случае объект оценки и аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. В данном случае все объекты имеют стандартную отделку, корректировка не требуется.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных арендных ставок аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия j -того аналога объекту оценки определялся по формуле

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$ – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по i -тому критерию, суммирование ведется по всем n процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

K_j – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем m аналогам.

Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений ПВД объекта оценки, определенный сравнительным подходом, составляет 7 840 000 руб. в год без НДС, КР и ЭР.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Неполная загрузка и потери от неплатежей

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов, при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

Однако, принимая во внимание сложившуюся на рынке практику периодической предоплаты за пользование недвижимостью, а также площадь оцениваемого объекта и возможную сдачу его в аренду одному или нескольким арендаторам, а также тот факт, что данный объект оценки на дату оценки находится в долгосрочной аренде, Оценщик считает, что потери от неплатежей в данном случае отсутствуют.

В условиях пандемии коронавируса многие объекты стрит-ритейла в Москве были закрыты, в результате чего увеличилось число вакантных площадей (см. Обзор рынка). Учитывая вероятность частичного простоя помещений в случае возможной смены арендатора, Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений в размере 5% от ПВД.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Арендные ставки на помещения становятся более структурированными: на рынке все большее распространение получает практика triple net rate (арендная ставка, не включающая стоимость коммунальных услуг, эксплуатационных услуг и НДС).

Определение операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

• постоянные:

- налог на недвижимость (имущество);
- капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
- расходы на страхование.

• **переменные:**

- премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
- расходы на оплату коммунальных услуг;
- расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
- расходы на охрану;
- прочие расходы.

Согласно Договору аренды помещений объект оценки сдается в аренду на условиях, что Арендатор обязан самостоятельно оплачивать услуги, связанные с обеспечением объекта аренды электричеством, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов, уборкой, текущим ремонтом помещений, содержанием придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, в котором находится объект оценки.

Таким образом, в расчетах чистого операционного дохода принято:

- затраты на управление - 3 % от действительного валового дохода;
- затраты на страхование, уплату налога на имущество приняты нормативные.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости.

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости с учетом консультаций со специалистами страховых компаний:

Как было отмечено выше, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта на основе доходного подхода на дату оценки составляет размер годового чистого операционного дохода, деленного на ставку капитализации.

Капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания).

Исходя из норм эксплуатации нежилых зданий ремонт здания при условии должного текущего содержания должен проводиться каждые 20-30 лет. В отношении оцениваемого объекта (учитывая его год постройки и хронологический возраст), капитальный ремонт необходимо проводить раз в 25 лет. При этом капитальному ремонту должны быть подвергнуты быстроизнашиваемые конструктивные элементы здания: кровля, проемы, полы, отделка, инженерные коммуникации.

Таким образом, к моменту следующего ремонта необходимо создать капитальные резервы для ремонта быстроизнашиваемых элементов. Затраты на проведение ремонта этих конструктивных элементов могут быть условно оценены по восстановительной стоимости данных конструктивных элементов в общей восстановительной стоимости здания. Восстановительная стоимость быстроизнашиваемых элементов определена как суммарный удельный вес кровли, проемов, полов, отделки, инженерных систем по и составила 30%.

Расчет величины капитальных резервов производится, исходя из следующих предпосылок:

1. затраты на ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости объекта;
2. ремонт производится раз в 25 лет;
3. накопление происходит по безрисковой ставке 6,9% (безрисковая норма прибыли определена исходя из доходности ОФЗ с датой погашения в 2036 г. Доходность ОФЗ с датой погашения в 2036 г. (выпуск: ОФЗ-46020-АД в обращении) на дату проведения оценки составила 6,9% годовых)².

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула³:

$$PMT = C_r * SFF,$$

² <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>.

³ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n+i} = i / (1 + i)^n - 1, \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления;

C_t - необходимые затраты на ремонт (30% от восстановительной стоимости объекта);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (6,9%);

n - период дисконтирования (25 лет).

Стоимость затрат на замещение объекта определялась, исходя из площади объекта и средней стоимости затрат на строительство жилых зданий в городе Москва. По данным Справочника «Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», КО-ИНВЕСТ, выпуски 112, 2020 г., раздел 4.1. «Стоимость строительства жилых домов в уровне цен Московской области», стоимость строительства многоэтажных кирпичных домов во 2 квартале 2020 года составляла 40 000 - 45 000 руб./кв.м без НДС. Коэффициент перехода к уровню цен в Москве по состоянию на дату оценки составляет 1,11, тогда, получим округленное значение затрат 48 000 руб./кв.м.

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт. Расчет ежегодных отчислений на кап. ремонт зданий приведен в ниже

Таблица 11.2.7.

Наименование показателя	Значение
Стоимость затрат на замещение объекта, руб.	16 142 400
Затраты на капитальный ремонт, руб.	4 842 720
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01604
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	77 677

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования может оказаться ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

Как показано в обзоре рынка, ставка капитализации на начало 2021 года на рынке офисной недвижимости Москвы лежит в диапазоне равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%.

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого помещения разумно принять на уровне 10,4%.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта ;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже

Таблица 11.2.8

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб.	.	1 066 776
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	.	7 840 000
Возможные потери и недозагрузка		5%	392 000
Действительный валовой доход	руб.		7 448 000
Затраты на управление		3%	223 440
Страховка	руб.	0,2%	2 134
Капитальные резервы	руб.		77 677
Налог на имущество	руб.	2,20%	23 469
Затраты на текущий ремонт (оплачивает арендатор)	руб.		0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.		0
Чистый операционный доход за год	руб.		7 121 280
Ставка капитализации			10,4%
Стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.		68 228 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составила на дату оценки без учета НДС **68 228 000** руб.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1
Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости без НДС, руб.

Наименование подхода	Результат подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	72 294 000
Доходный подход	68 228 000

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

В данном случае объектом оценки являются помещения коммерческого назначения, пользующиеся достаточным спросом на рынке. Кроме того, при расчете стоимости объекта удалось подобрать достаточное количество аналогов, приближенных по своим параметрам к объекту оценки.

Поэтому, считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент 0,5.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль.

Учитывая то, что найденные на рынке аналоги по сдаваемым в аренду помещениям адекватны объекту оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,5.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости имущества:

Таблица 12.2
Согласование результатов

	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	72 294 000	0,5
Доходный	68 228 000	0,5
Справедливая стоимость, округленно без НДС	70 261 000	

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 336,3 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комната 1; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 5; кадастровый номер: 77:05:0001009:7437.

**Адрес объекта: г. Москва, просп. Ленинский, д. 95.,
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:**

70 261 000

(Семьдесят миллионов двести шестьдесят одна тысяча) рублей.

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

Рыночная информация

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387727284			
Кадастровый номер:		77:05:0001009:7437	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0003010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2626/8, Условный номер: 77-77-06/006/2008-567
Адрес:	г.Москва, просп.Ленинский, д.95
Площадь:	336.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Этаж № 2, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23395294.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.04.2021 № 99/2021/387727284			
Кадастровый номер:		77:05:0001009:7437	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003010:1024
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387727284		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0001009:7437	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение					
<small>(код объекта недвижимости)</small>					
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____		
15.04.2021 № 99/2021/387727284		Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:		77:05:0001009:7437			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-603 от 12.12.2011		
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
			дата государственной регистрации:	12.12.2011	
			номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-603	
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.07.2011 по 01.06.2026	
			лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
			основание государственной регистрации:		
			3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
				дата государственной регистрации:	21.07.2015
				номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/012/2015-258/2
				срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.07.2015 по 20.05.2023 включительно
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Отдохни-77", ИНН: 7737531091				
основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №АМР-1-030715 от 03.07.2015				
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Правопритязания и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 10.12.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2626/8 (00012942:0162,0480,0172)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, антресоль 1
1.3. Общая площадь помещения 336,3 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Ломоносовский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	95	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. III ком. 1-10, антресоль 1:
пом. I ком. 1, этаж 2: пом. II ком. 1-5.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
77-77-06/006/2008-567
1.10. Примечание: этаж 1: пом. III, антресоль 1: пом. I - дата обследования
19.05.2003, этаж 2: пом. II - дата обследования 24.05.2002.
1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное N 1 ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № М-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного N 1 ТБТИ _____ (подпись) Н.В.Николенко
(инициалы, фамилия)



Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Хосарева Елена Николаевна



02 60 10 0057396

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

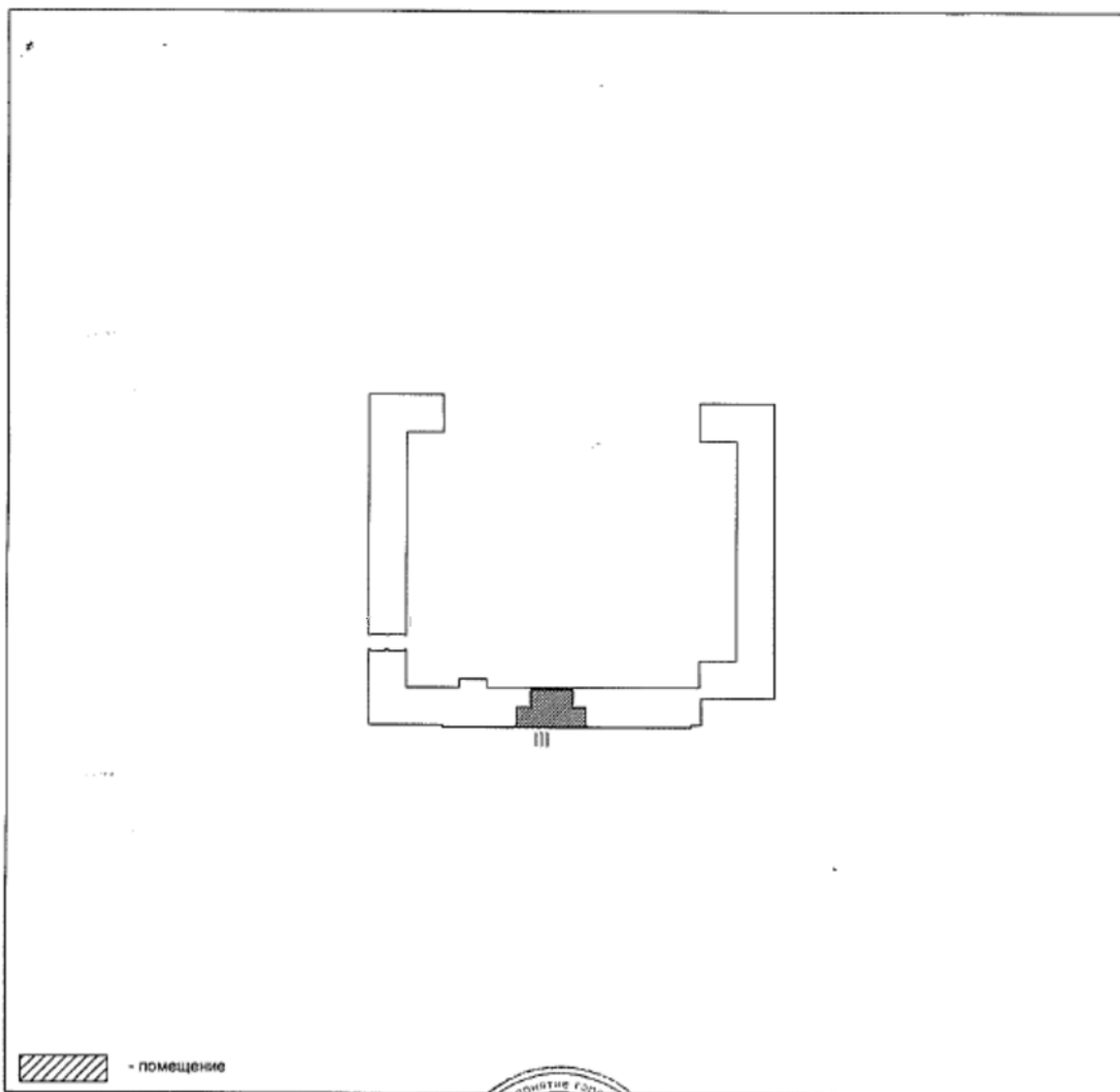
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2626/8 (00012942 : 0162,0480,0172)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 2000

Начальник Юго-Западного №1



Зам. начальника
Юго-Западного №1 ТБТИ
Ховалова Елена Николаевна

Н.В. Николенко
(инициалы, фамилия)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

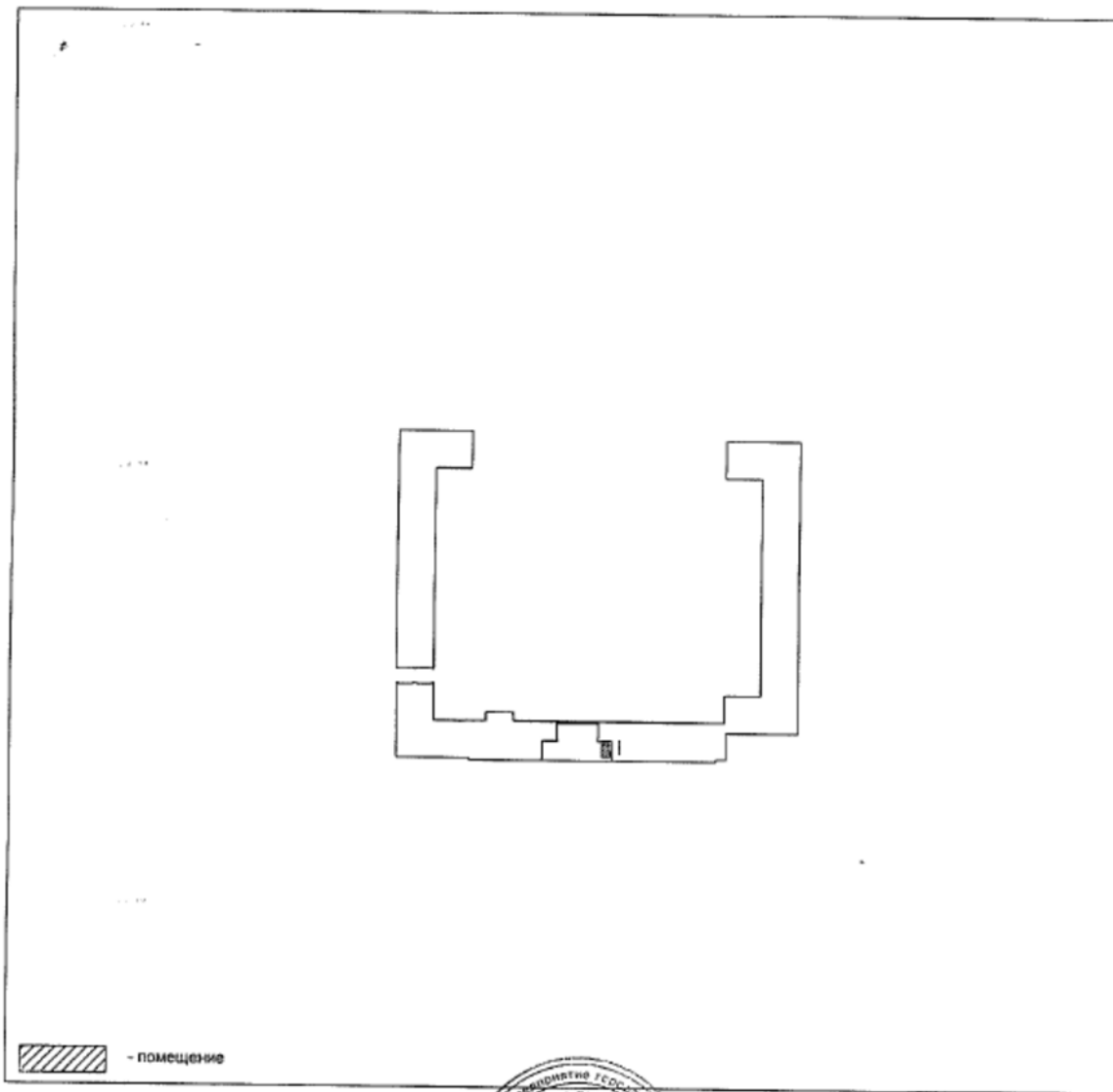
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2626/8 (00012942 : 0162,0480,0172)

2. План расположения помещения на этаже

Антресоль 1 этажа



Масштаб 1 : 2000

Начальник Юго-Западного №1



Зам. начальника
Юго-Западного №1 ФТИ
Хосарова Елена Николаевна

Н.В. Николенко
(инициалы, фамилия)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

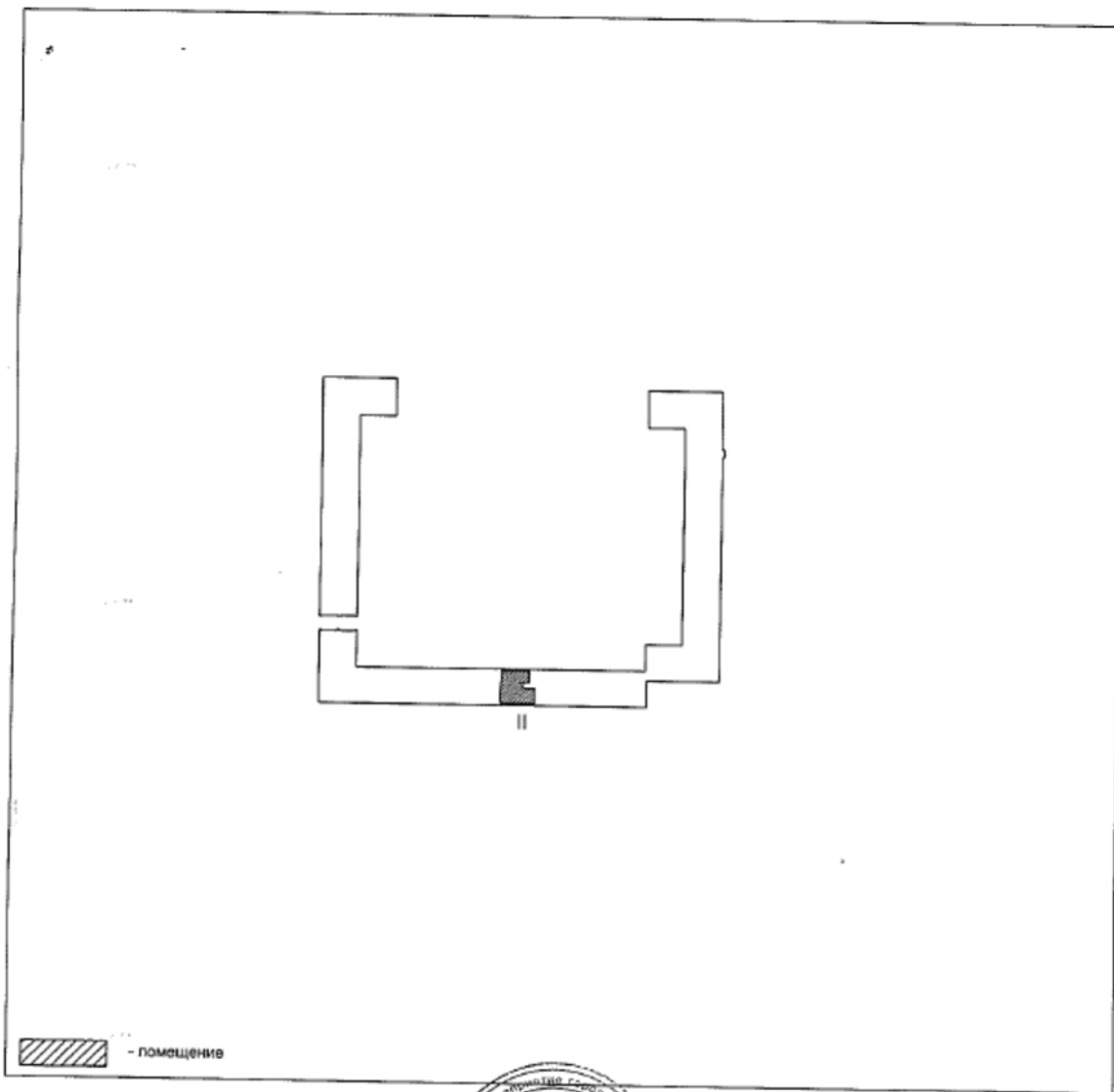
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2626/8 (00012942 : 0162,0480,0172)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 2000

Начальник Юго-Западного №1



Зам. начальника
Юго-Западного №1 ТБТИ
Косарева Елена Николаевна

Н.В. Николенко
(инициалы, фамилия)

**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № МР- 1-150421И
от «15» апреля 2021 г.

СПРАВКА

**О первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ
РИЭЛТИ»**

Дана по месту требования

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость	Балансовая (остаточная) стоимость на 31.04.2021
Нежилое встр.помещ. в здании гражд.назн., 258,4 кв.м. Электросталь г, Чернышевского проезд, д. №20а, пом.03, кадастровый номер: 50:46:0020202:370	5 786 000,00	3 974 869,90
Нежилое помещение, общая площадь 120,7 кв.м., по адресу: г.Москва, Варшавское шоссе, д.16, кадастровый номер: 77:05:0001020:3653	22 472 627,12	15 562 761,68
Нежилое помещение, общая площадь 167,5 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.7, кадастровый номер:77:08:0011001:5019	25 349 159,32	18 397 450,60
Нежилое помещение, общая площадь 198 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2573	7 303 135,59	5 057 573,40
Нежилое помещение, общая площадь 211,5 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204	20 916 000,00	14 849 203,95
Нежилое помещение, общая площадь 238,7 кв.м. по адресу: г. Москва, бульв. Смоленский, д.7, кадастровый номер: 77:01:0001055:3161	25 616 694,92	17 740 093,85
Нежилое помещение, общая площадь 333,3 кв.м., по адресу: г.Москва, ул.1-ая Тверская-Ямская, д.26, кадастровый номер: 77:01:0004011:5579	57 114 000,00	40 705 558,08
Нежилое помещение, общая площадь 336,3 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Ленинский, д.95, кадастровый номер: 77:05:0001009:7437	1 540 423,73	1 066 775,63
Нежилое помещение, общая площадь 73,8 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2578	2 726 864,41	1 888 410,37
Нежилое помещение, общая площадь 96,6 кв.м., г. Санкт-Петербург, улица Маяковского д.6 лит.А пом.4Н, кадастровый номер: 78:31:0001219:3620	1 030 000,00	721 855,48

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Нежилое помещение, площадь 172 кв.м., по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский р-он, ул.Новая, д.3, пом.П7, кадастровый номер: 52:18:0060125:100	2 557 372,88	1 771 033,34
Нежилые помещения, общая площадь 494,1 кв.м., по адресу: г.Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2906	12 726 864,40	8 813 618,23
Офис, площадь 412,8 кв.м., по адресу: г.Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом.18Н, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158	35 015 000,00	24 248 614,94
Помещение нежилое, общая площадь 1 740,8 кв.м., по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	38 150 593,22	26 420 078,81

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по ставке 2,2% годовых от остаточной стоимости, за исключением объектов по адресам:

- г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, расчет налога на имущество производится по ставке 2,0% от кадастровой стоимости;

С уважением,
Генеральный директор

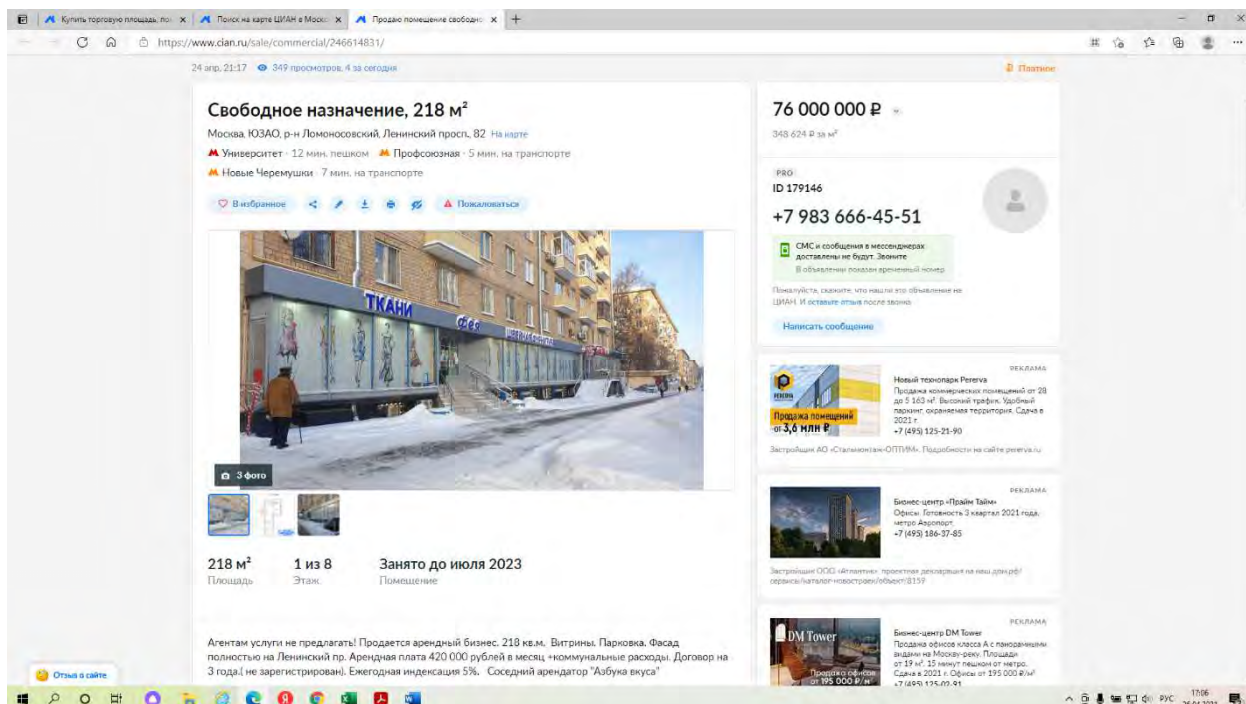


Д.Б. Осипов

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/246614831/>



Свободное назначение, 218 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 82

Агентам услуги не предлагать! Продается арендный бизнес. 218 кв.м. Витрины. Парковка. Фасад полностью на Ленинский пр. 76 000 000 Р 348 624 Р за м²

Условия сделки

Цена

76 000 000 Р

Ставка

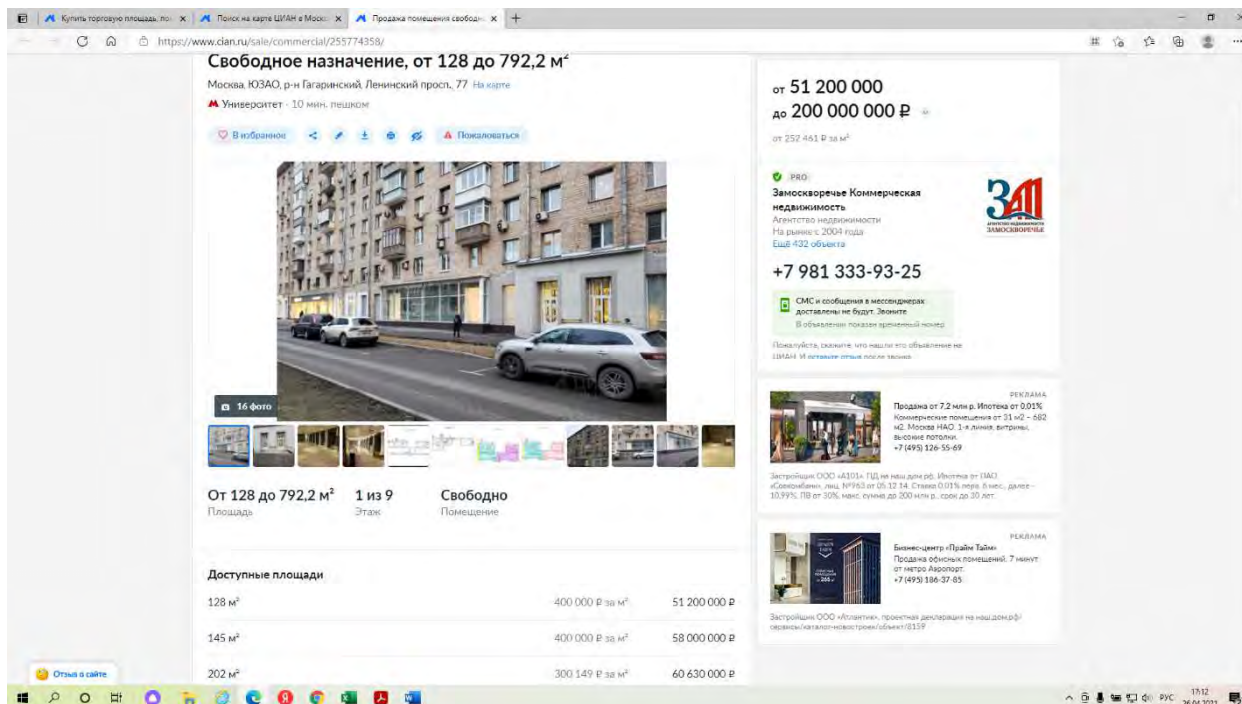
348 624 Р за м²

Налог

УСН

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255774358/>



Свободное назначение, от 128 до 792,2 м² Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 77

Продаю шикарное нежилое помещение, с хорошим ремонтом на первой линии домов на одной из главных магистралей Москвы. Панорамные окна, отличная видимость. В 2023 году планируется открытие станции метро Улица Строителей непосредственно у входа в помещение. В данный момент ведутся работы Метростроем.

Повышенный автомобильный и пешеходный трафик. Идеально под размещение любого шоу-рума, магазина, офиса и так далее. Витринное остекление. Неоспоримое преимущество помещения - наличие бесплатной парковки.

Первая линия домов. Большие витринные окна, кирпичные стены, хорошая шумоизоляция. Два отдельных входа со стороны улицы и один со стороны двора + один люк для разгрузки. Помещение оборудовано системами вентиляции, кондиционирования. Расположение - ст. метро Университет (900 метров), ст. метро Академическая (1, 9 км.), ст. метро Профсоюзная (1, 5 км).

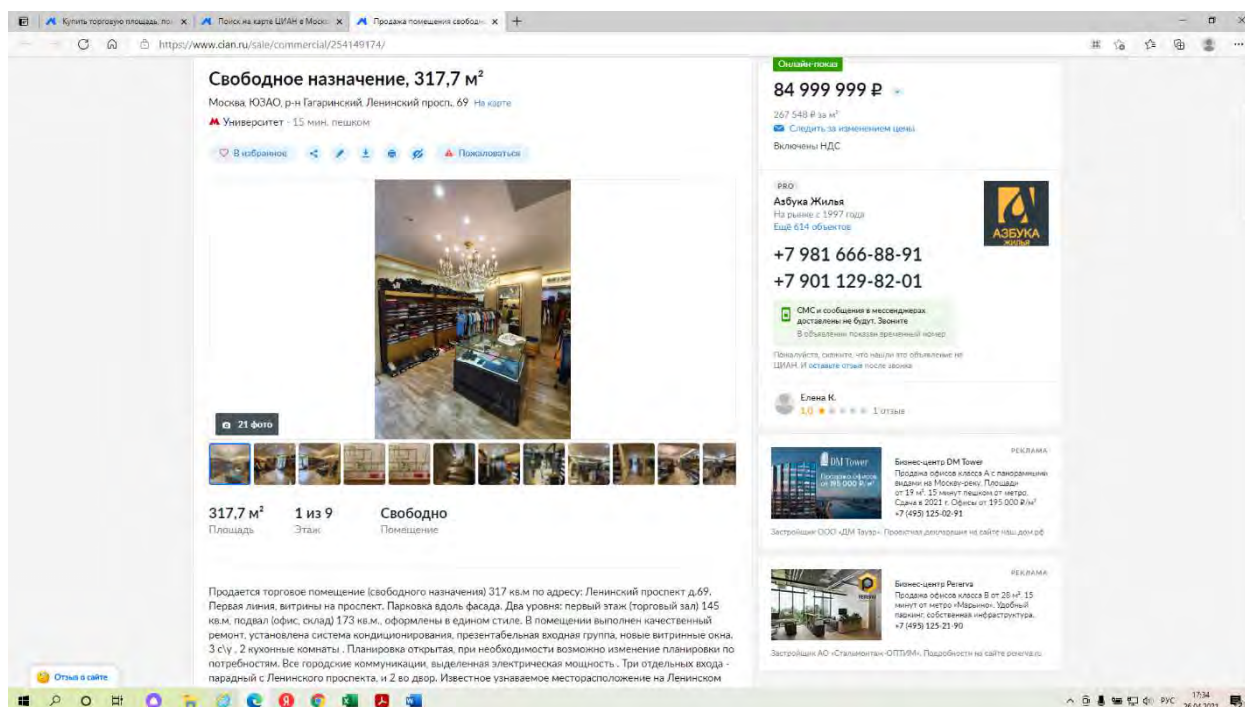
Информация о собственнике: Физическое лицо. Помещение не сдавалось в аренду.

Общая площадь: 792,2 кв.м. (1-й этаж 536,1 кв.м. подвал 256,1 кв.м.)

Этажность: 1-й этаж и эксплуатируемый подвал в жилом доме.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/254149174/>



Свободное назначение, 317,7 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 69

Продается торговое помещение (свободного назначения) 317 кв.м по адресу: Ленинский проспект д.69. Первая линия, витрины на проспект. Парковка вдоль фасада. Два уровня: первый этаж (торговый зал) 145 кв.м, подвал (офис, склад) 173 кв.м., оформлены в едином стиле. В помещении выполнен качественный ремонт, установлена система кондиционирования, презентабельная входная группа, новые витринные окна. 3 с\у, 2 кухонные комнаты. Планировка открытая, при необходимости возможно изменение планировки по потребностям. Все городские коммуникации, выделенная электрическая мощность. Три отдельных входа - парадный с Ленинского проспекта, и 2 во двор. Известное узнаваемое месторасположение на Ленинском проспекте, отличная пешеходная и транспортная доступность. Высокий рекламный потенциал, возможность размещения вывески на фасаде. Есть арендаторы

Цена

84 999 999 Р

Ставка

267 548 Р за м²

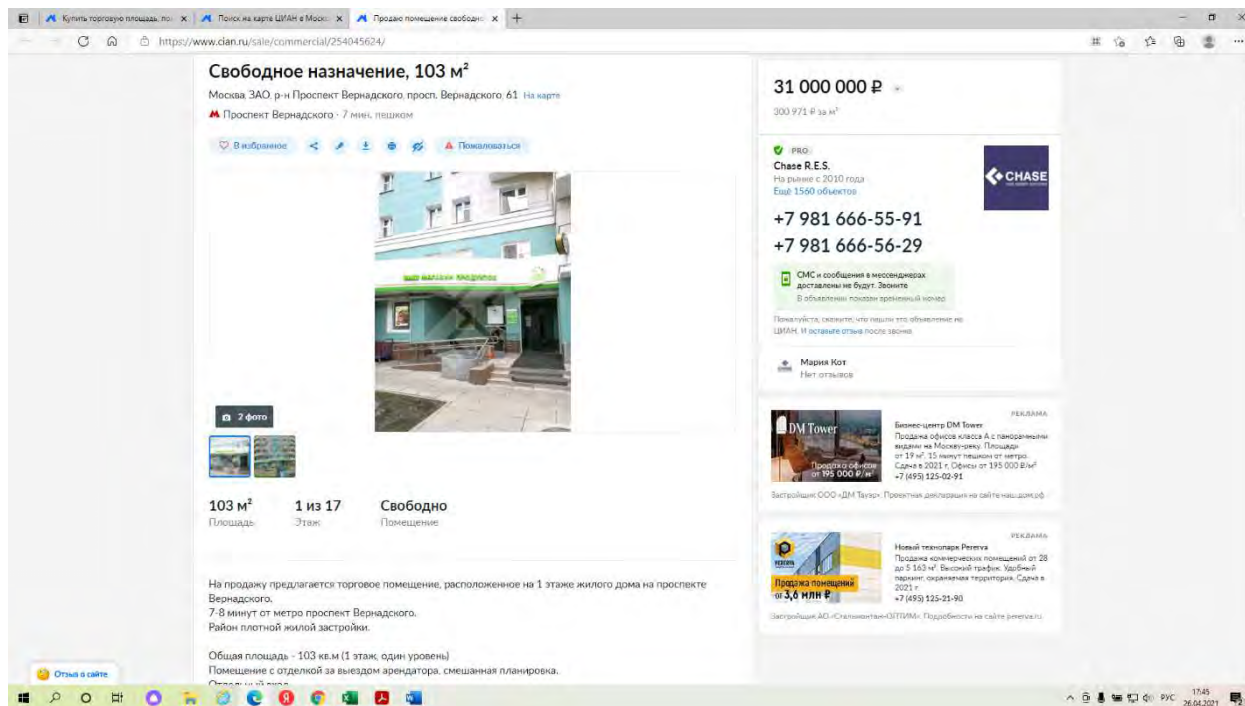
Налог

НДС включен:

14 166 666 Р

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/254045624/>



Свободное назначение, 103 м²

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 61

На продажу предлагается торговое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома на проспекте Вернадского.

7-8 минут от метро проспект Вернадского.

Район плотной жилой застройки.

Общая площадь - 103 кв.м (1 этаж, один уровень)

Помещение с отделкой за выездом арендатора, смешанная планировка.

Отдельный вход.

Электрическая мощность - 45 кВт.

Готово к въезду.

Цена 31 000 000 ₪

Ставка

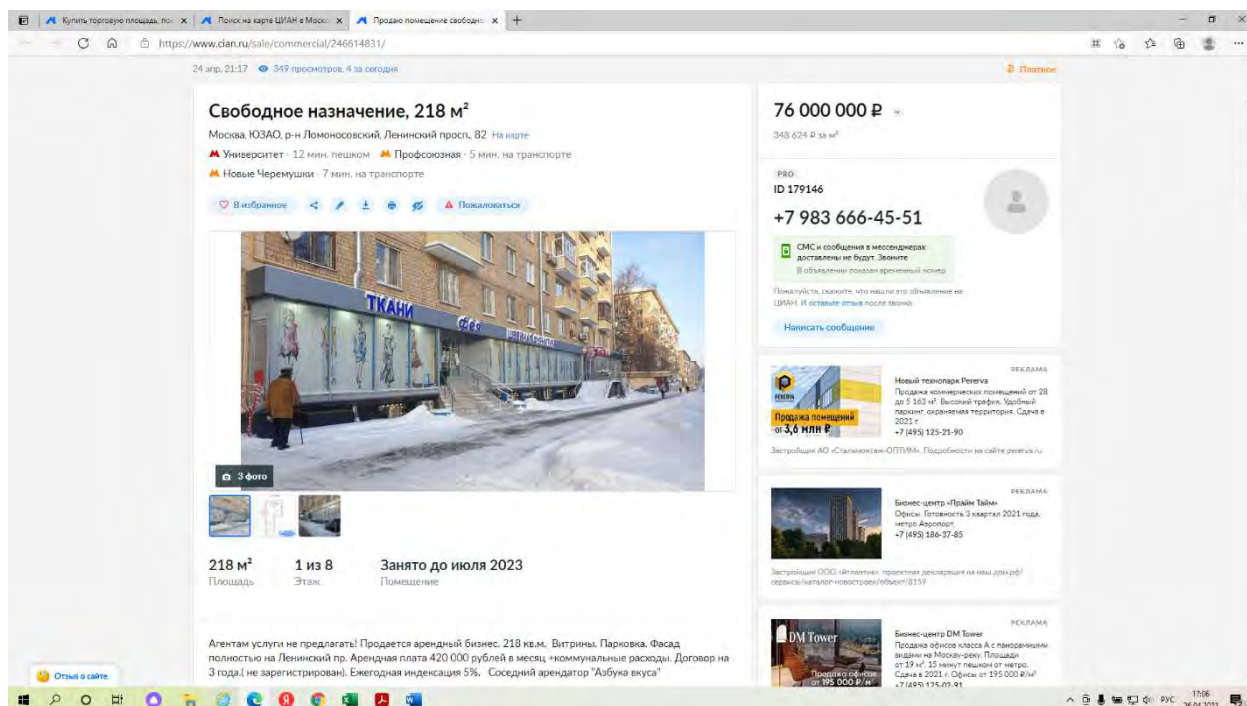
300 971 ₪ за м²

Налог УСН

Аналоги аренда

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/246614831/>



Свободное назначение, 218 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 82

Агентам услуги не предлагать! Продается арендный бизнес. 218 кв.м. Витрины. Парковка. Фасад полностью на Ленинский пр.

Условия сделки

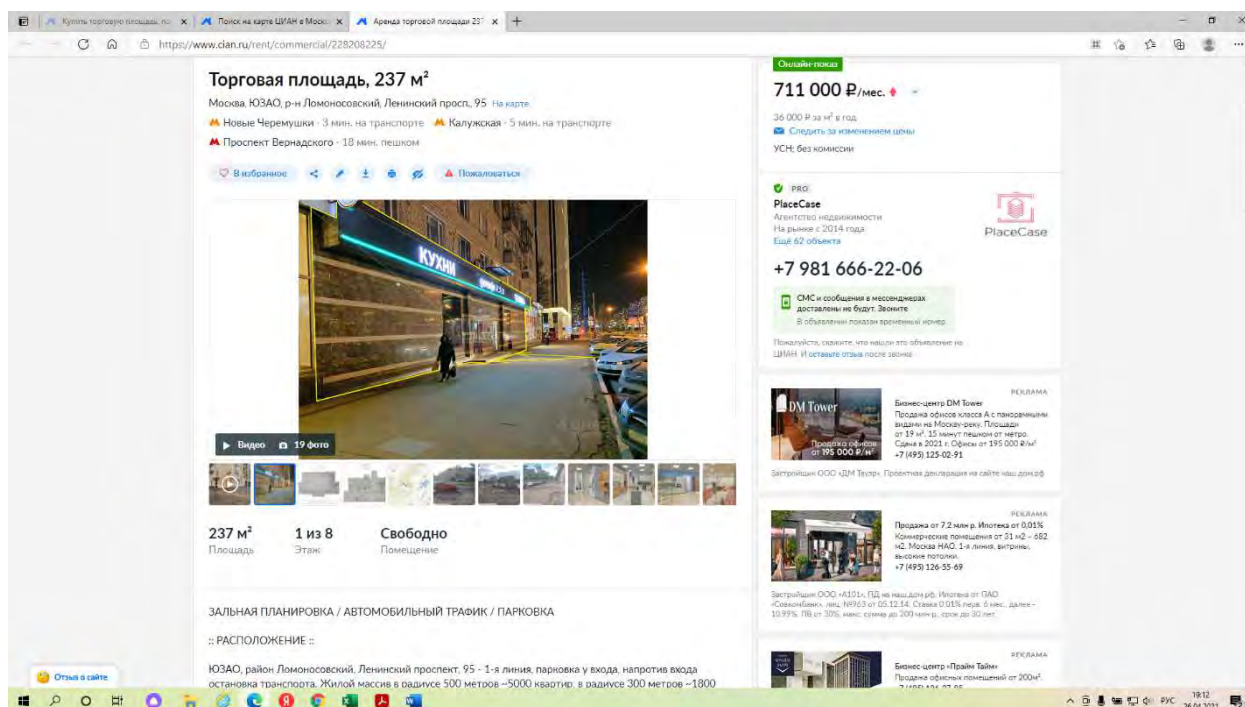
Налог

УСН

Арендная плата 420 000 рублей в месяц +коммунальные расходы. Соседний арендатор "Азбука вкуса"

Аналог 2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/228208225/>



ЮЗАО, район Ломоносовский, Ленинский проспект, 95 - 1-я линия, парковка у входа, напротив входа остановка транспорта. Жилой массив в радиусе 500 метров ~5000 квартир, в радиусе 300 метров ~1800 квартир. В 100 метрах новый ЖК бизнес-класса The Mid. Пешеходный трафик ~320 человек вдоль помещения с 18:30 до 19:30 часов в будни.

:: О ПОМЕЩЕНИИ ::

1-й этаж 8-ми этажного кирпичного жилого дома 1960 года постройки.

Общая площадь 372.7 м², из них 1-й этаж 237 м² (зальная планировка) и подвал 135.7 м² (смешанная планировка).

2 отдельных входа с улицы, витрина, 6 окон во двор, широкий фасад для вывески, санузел, 42.7 кВт, потолки h=4 м (до бетона), охранная система Гольфстрим, ремонт как на фото, парковка у входа.

:: АРЕНДНАЯ СТАВКА ::

711 000 в месяц за 237 м²

~3000 м²/мес.

~36 000 м²/год

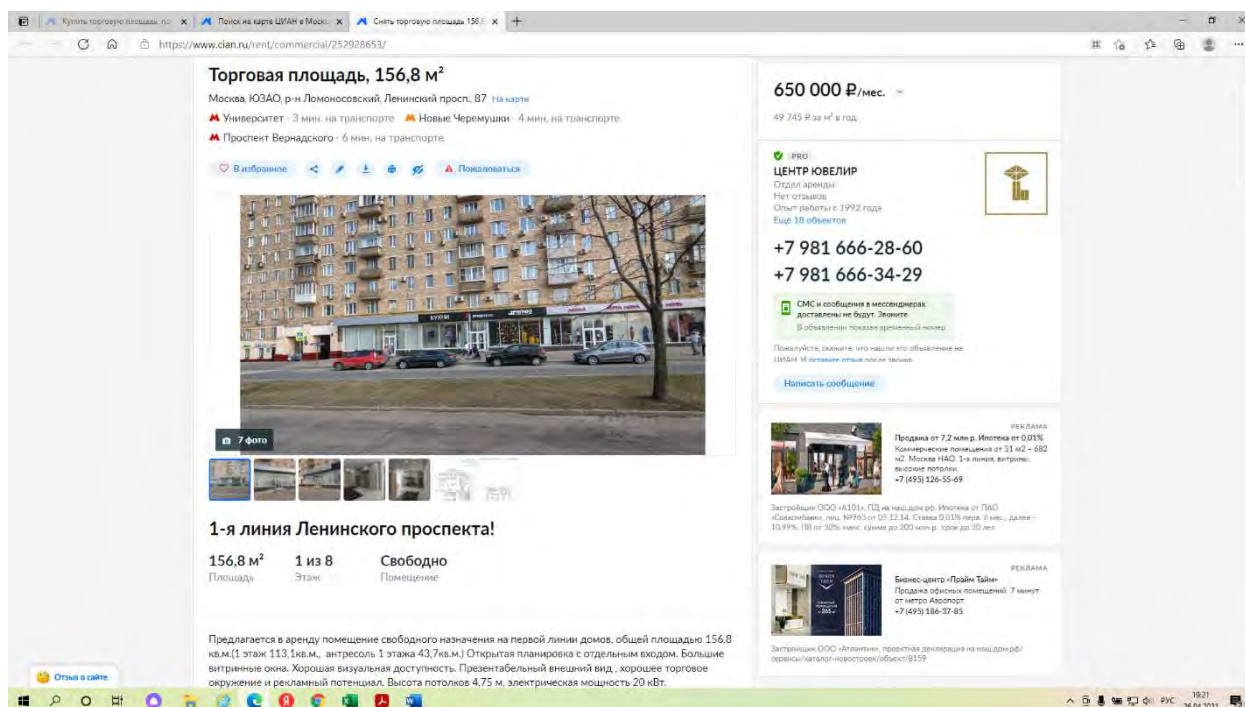
Подвал идет дополнительно как бонус.

НДС не облагается (УСН).

Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/252928653/>



Торговая площадь, 156,8 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 87

Предлагается в аренду помещение свободного назначения на первой линии домов, общей площадью 156,8 кв.м.(1 этаж 113,1кв.м., антресоль 1 этажа 43,7кв.м.) Открытая планировка с отдельным входом. Большие витринные окна. Хорошая визуальная доступность. Презентабельный внешний вид , хорошее торговое окружение и рекламный потенциал. Высота потолков 4,75 м, электрическая мощность 20 кВт.

Цена 650 000 Р/мес.

Ставка

49 745 Р за м²/год

Налог

НДС включен:

108 333 Р

Обеспечительный платеж

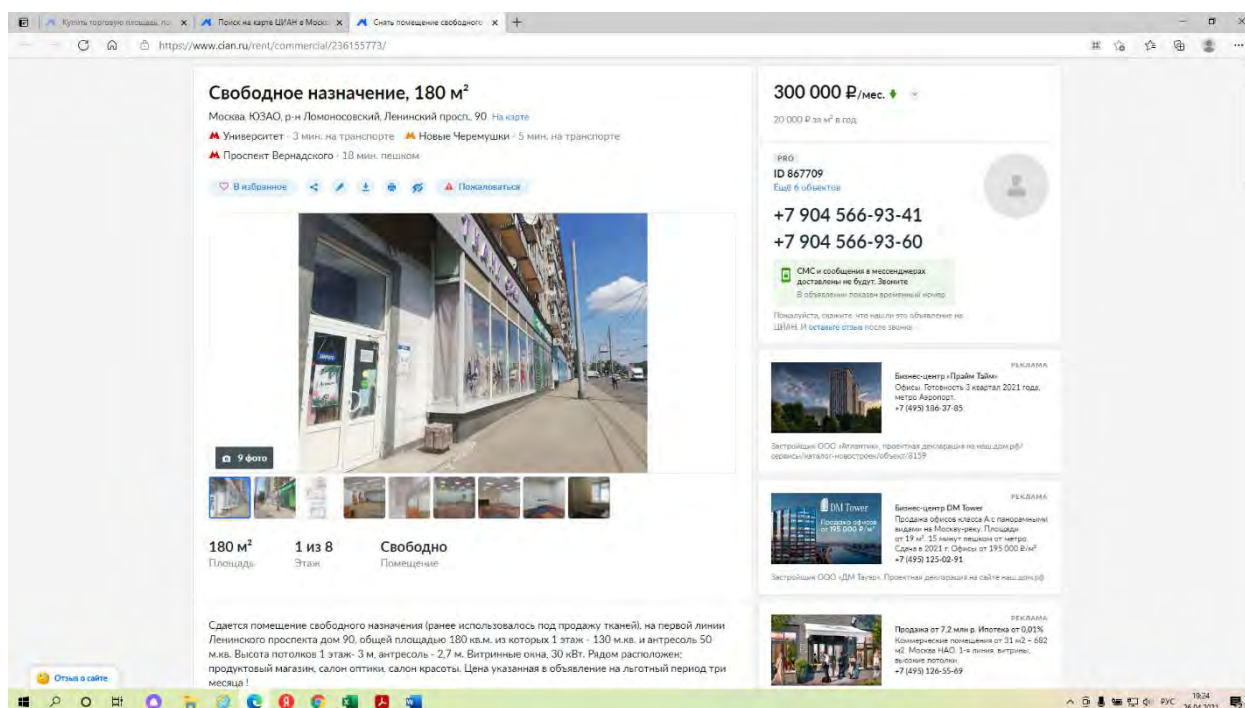
650 000 Р

Коммунальные платежи Не включены

Эксплуатационные расходы Не включены

Аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/236155773/>



Свободное назначение, 180 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 90

Сдается помещение свободного назначения (ранее использовалось под продажу тканей), на первой линии Ленинского проспекта дом 90, общей площадью 180 кв.м. из которых 1 этаж - 130 м.кв. и антресоль 50 м.кв. Высота потолков 1 этаж- 3 м, антресоль - 2,7 м. Витринные окна, 30 квт. Рядом расположен; продуктовый магазин, салон оптики, салон красоты. Цена указанная в объявление на льготный период три месяца!

Цена

300 000 Р/мес.

Ставка

20 000 Р за м²/год

Налог

УСН


Обеспечительный платеж

500 000 Р

Коммунальные платежи Не включены

Эксплуатационные расходы Не включены

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20266/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		
г. Москва		26 июня 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. 1, ком. 19 (РМ Я) ИНН: 7705858954</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 июля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 июля 2021 г., включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 800.00 руб. (Тринадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 июля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам</p>	

Исп.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435
 26 июня 2020 г.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
<p>в лице Генерального директора Столбецова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p> 								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0691R/778/20275/19
Исп. Кушнир О.В. +74957860999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957860999 #5435



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О., полностью или кратко наименование организации)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. (личное))

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018. Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-098346/20**

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питивская, 12, стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	roexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20

13.08.2020 07-04479/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020 _____

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogoo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)