

ОТЧЕТ № 080/2021(2МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 120,7 кв. м.,
кадастровый номер: 77:05:0001020:3653,
адрес объекта:
г. Москва, Варшавское шоссе, д.16

ЗАКАЗЧИК:

АО «Центротраст»
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 21 июля 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 июля 2021 года

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 АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Кубушке К.Н.

21 июля 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 2-МР от 16 июля 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021 г., специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости:

**Помещение, назначение объекта – нежилая недвижимость, площадь 120,7 кв.м,
кадастровый номер - 77:05:0001020:3653.**

Адрес объекта: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Определение справедливой стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием 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». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. 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 21 июля 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
19 685 000**

(Девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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 Федеральными 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, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13.

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



С.Д. Столбецов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	6
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10	
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч. II, ФСО №1)	12
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч. III, ФСО №1)	12
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
9.1.1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. ИЮНЬ 2021г. 23	
9.1.2 О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. ИЮНЬ 2021 г.	26
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	27

10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ОЦЕНКЕ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.	33
11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ	35
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	45
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ	55

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Основания проведения оценки	Задание на оценку № 2-МР от 16 июля 2021 года, договор № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 01.06.2021 г.
Объект оценки	Помещение, назначение объекта – нежилая недвижимость, общая площадь 120,7 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0001020:3653, адрес объекта: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16.
Имущественные права на объекты 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 16.06.2021 № 99/2021/398622176.
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление, договор аренды № МР-1-160615 от 16 июня 2015 г. с ООО «АПТЕКА-А.в.е» (ИНН: 7705947629).
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 со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием 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». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Ограничения - отчет не может быть использованным для иных целей.
Дата оценки:	21 июля 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 16 июля 2021 года до 21 июля 2021 года
Требования к отчету	В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральные стандарты оценки, Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков), а также прочими действующими документами в области оценочной деятельности 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.
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.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
10. 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.
11. 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.
12. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: отсутствуют.

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

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

ЗАКАЗЧИК:	<p>Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (АО «Центротраст») Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7715667525, КПП: 772201001. Телефон: +7 (495) 640-12-40 Юридический и почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503 Расчетный счет: 40701810192000001838 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 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>Терещенко Татьяна Александровна</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 № 009690 от 02.11.2015г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 008217-1 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: 500900226406, СНИЛС 028-942-591-87</p>
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ИП №411579, выданный Международной Академией оценки и консалтинга 27 февраля 2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> • Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы», полис страхования дополнительной ответственности, при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками Исполнителя, в АО «Альфа Страхование» (полис № 0991R/776/10206/21 от 01.07.2021г. сроком до 09.07.2022 года, лимит ответственности 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей); • Терещенко Татьяна Александровна; полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах» (полис № 433-077399/20 от 13.10.2020 г. сроком до 31 октября 2021г.), страховая сумма 5 000 000 (Пять 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 № 2-МР от 16 июля 2021 года, договор № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 01.06.2021 г.
Объект оценки	Помещение, назначение объекта – нежилая недвижимость, площадь 120,7 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0001020:3653, адрес объекта: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16.
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 16.06.2021 № 99/2021/398622176.
Дата оценки	21 июля 2021 г.
Дата составления Отчета	21 июля 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 080/2021(2МР)
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 справедливой стоимости при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	18 546 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	20 823 000

5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ 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, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

Помещение, назначение объекта – нежилая недвижимость, площадь 120,7 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0001020:3653

адрес объекта: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16,

по состоянию на дату оценки 21 июля 2021 года округленно составляет,

без учета НДС:

19 685 000

(Девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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», (ред. от 17.12.2014).

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	99/2021/398622176	16.06.2021 г.
2	Поэтажный план помещения		13.10.2010 г.
3	Договор аренды помещения	MP-1-160615	16.06.2015
4	Дополнительные соглашения к договору аренды		
3	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	б/н	16.07.2021

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:

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 120,7 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж а1, помещение VIIа – комнаты с 1 по 3; этаж 1, помещение VII – комнаты 1, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 2, 2а, 3, 3а,1б; кадастровый (или условный) номер: 77:05:0001020:3653, - расположенные в жилом здании по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.1.2.

Осмотр объекта оценки произведен в мае 2021 года.

Таблица 7.1.1

Характеристики здания, в котором находится объект оценки

Параметр	Характеристика
Тип здания	Жилое здание с нежилыми помещениями на 1 этаже
Адрес	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16. ЮАО, Донской р-н. Ближайшее метро: Нагатинская (13 мин. пешком), Станция МЦК «Верхние котлы» (5 мин. пешком)
Вид строения	Отдельно стоящее здание
Текущее использование	Жилое здание с нежилыми помещениями на 1 этаже
Прилегающая территория	Отсутствует
Транспортная доступность	Высокая
Год постройки	1958
Этажность:	10-13
Конструктивные элементы	Стены - кирпичные, облицованы плиткой, перекрытия – ж/б
Категория здания по КО-ИНВЕСТ:	Стандарт
Архитектурная ценность	Не является памятником архитектуры
Класс конструктивных систем	КС-1
Наличие витринного остекления	Присутствует
Общее техническое состояние здания	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии.
Парковка	Стихийная

Таблица 7.1.2

Характеристики объекта оценки (помещений)

Параметр	Характеристика
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения
Текущее использование	По состоянию на дату оценки объект оценки используется под помещение аптеки
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Нежилая коммерческая недвижимость- нежилые помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов
Этаж расположения	1 этаж 102,3 кв.м, антресоль -18,4 кв.м
Общая площадь	120,7 кв.м
Высота потолка, м	1-й этаж – 4,5 м; антресоль- 2,15м
Номер помещений	Этаж а1, помещение VIIа – комнаты с 1 по 3; этаж 1, помещение VII – комнаты 1, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 2, 2а, 3, 3а,16
Состояние помещений	Отделка качества стандарт
Пол	Плитка
Стены	Плитка, покраска
Потолок	Подвесной потолок
Оконные проемы	Стеклопакеты
Сантехническое оборудование	В хорошем состоянии
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, кондиционирование, ГТС, интернет. Состояние – хорошее
Охранные системы	Пожарная и охранный сигнализация; круглосуточная охрана
Расположение входной группы	Основной вход с Варшавского шоссе
Наличие витринного остекления	Присутствует
Планировка помещений	Коридорно-кабинетная
Кадастровый номер	77:05:0001020:3653
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	22 472 627,12
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	15 376 008,56

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Главный фасад здания



Фото 2. Фасад помещения аптеки



Фото 3. Вход в оцениваемое помещение



Фото 4. Внутреннее состояние помещения



Фото 5. Внутреннее состояние помещения



Фото 6. Внутреннее состояние помещения

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в центральной части Москвы, в 13 минутах ходьбы от ст. метро «Нагатинская» и 5 минутах ходьбы – от ст. МЦК «Верхние котлы», адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16.

Местоположение объекта оценки

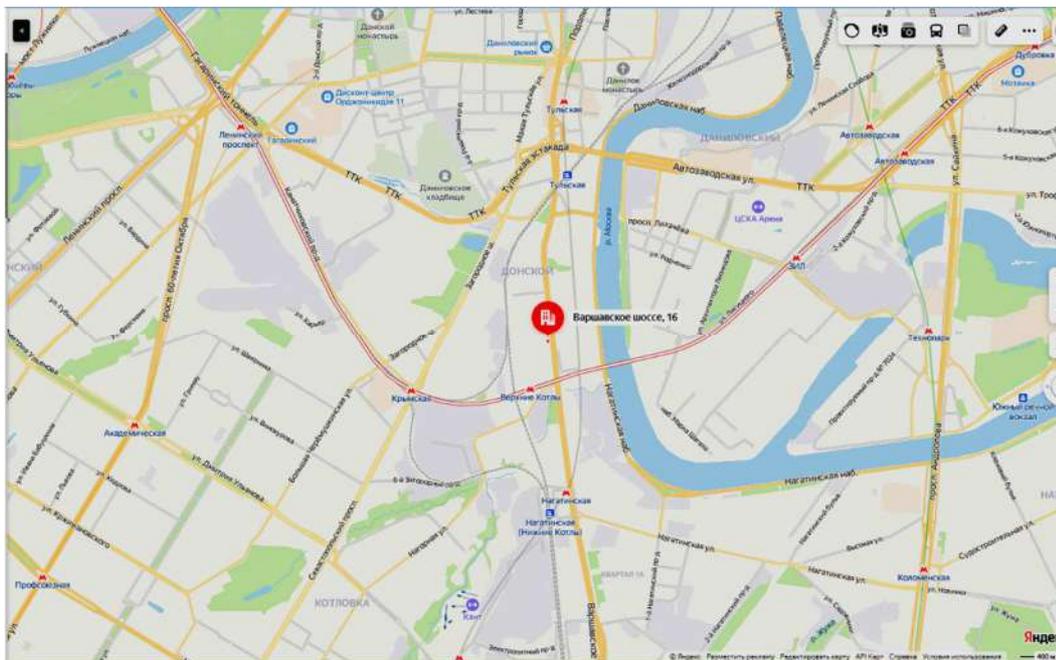


Таблица 7.2.1
Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Варшавское шоссе, д.16
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома с коммерческим использованием первых этажей, магистраль – Варшавское шоссе, административные и торговые здания
Транспортная доступность	Хорошая, первая линия Варшавского шоссе, в непосредственной близости от ТТК, в непосредственной близости расположены остановки наземного транспорта (автобусы, троллейбусы, трамваи), ст. метро Нагатинская расположена в пешей доступности (13 мин.), ст. МЦК «Верхние котлы» (5 мин.)
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед зданием, в котором расположен объект оценки располагаются проезды и тротуары

Объект оценки расположен в районе Донской Южного административного округа г. Москвы.

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города (1 791 187 чел. на 1 января 2021 года).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Донской район входит в состав 16 районов ЮАО г. Москвы, занимает территорию 590 га, насчитывает 40 улиц и 2 станции метро_ «Ленинский проспект» и «Шаболовская». Численность проживающего здесь населения составляет порядка 45 тысяч человек.

Создание района

В ходе административной реформы 1991 года были созданы муниципальные округа «Загородный» и «Донской», которые входили в состав Южного административного округа Москвы. 24 мая 1995 года муниципальный округ «Загородный» был включён в состав муниципального округа «Донской», который после принятия 5 июля 1995 году закона «О территориальном делении города Москвы» получил статус района Москвы и название «Донской». Границы Донского района определяются законом «О территориальном делении города Москвы»[7] и согласно ему проходят: по оси полосы отвода Малого кольца МЖД, далее по северо-восточным границам полос отвода Малого кольца МЖД и Третьего транспортного кольца, южной и юго-восточной границам территории Нескучного сада, далее по северо-западной и северо-восточной границам домовладения № 12 по Ленинскому проспекту, осям: Ленинского проспекта, улицы Академика Петровского, улицы Шаболовки, Конного переулка, Хавской улицы, улицы Шухова, улицы Шаболовки, 1-го Рощинского проезда, северной и северо-восточной границам территории Даниловского кладбища, оси Духовского переулка, осям: развязки Третьего транспортного кольца и Автозаводского моста, оси русла реки Москвы до Малого кольца МЖД.

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен на одной из ведущих магистралей г. Москвы – Варшавском шоссе, - в одной из наиболее престижных зон округа.

Окружение – объекты социальной инфраструктуры, административные и торговые объекты, 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 «сталинской» застройки.

Состояние основных конструкций здания – хорошее.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – стандартного качества, соответствующего назначению. При этом оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии.

Таким образом, на момент оценки, принимая во внимание местонахождение объекта оценки, 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
- Свободное назначение (торговое, банковское, аптека и т.д.)
- 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 назначение)	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		
<i>Количество наблюдений</i>	0	0	3	2	5
<i>Взвешенный итог</i>	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		
<i>Количество наблюдений</i>	0	0	4	2	4
<i>Взвешенный итог</i>	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 бал по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Торговое назначение (магазин, аптека)	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 - торговое помещение, аптека, 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

В соответствии с требованиями ФСО №3 (III, п.8, з): «в отчете должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по состоянию на дату оценки по следующим направлениям:

- краткий обзор общей экономической ситуации в РФ;
- обзор рынка нежилой недвижимости г. Москвы.

9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Пандемия и меры противодействия ей кардинально изменили образ жизни миллионов людей повсюду, и в Московском регионе также. Перемены ощущаются как значительно более масштабные, радикальные, нежели в среднем по России.

По самым оптимистичным прогнозам игроков рынка, российская экономика так и не начнет полноценное восстановление в 2021 году. Кроме того, несмотря на позитивные ожидания, существует риск прихода третьей волны коронавирусной инфекции. При этом, даже если государственные органы не станут вводить новые карантинные ограничения, восстановление экономики затянется в любом случае, поскольку полномасштабная вторая волна эпидемии негативно скажется на экономическом положении населения ввиду зависимости экономики страны от глобальной макроэкономической конъюнктуры.

Пандемия внесла коррективы и на рынке коммерческой недвижимости.

Офисные сотрудники с марта 2020г. и до июля 2021г. продолжают удаленную работу, пришлось полностью перестроить организацию труда. Для этого организовали специальную кампанию для поддержания сотрудников.

Также в Москве приобрел заметную востребованность новый вид аренды –коворкинг. Это организация рабочих мест в рамках одного офиса, но люди там не зависят друг от друга, а каждый занимается своей деятельностью. Пользуются такими предложениями в основном фрилансеры или начинающие предприниматели.

Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию-средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко, зачастую не справляясь с оплатой арендных платежей.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене.

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи.

Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

В целом же заметен тренд на гибкие рабочие пространства, и в перспективе трех-пяти лет наличие комфортного гибкого пространства станет обязательным атрибутом современного качественного проекта.

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.

9.1.1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. ИЮНЬ 2021г.1

Экономическая активность

На годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв.2019г. с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA3. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность.

Промышленное производство в мае 2021 г. выросло на 11,8% г/г (после 7,6% в апреле 2021 года). Основное влияние на годовые показатели выпуска продолжает оказывать низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность, а также начали действовать договоренности ОПЕК+, достигнутые в апреле 2020 года. При этом в сравнении с показателями мая 2019 г. промышленное производство выросло на 2,9%. По сравнению с допандемическими уровнями (4кв19, с очисткой от сезонности) промышленное производство в мае показывает рост около 1,4%.

Основным драйвером восстановления промышленного производства стали обрабатывающие отрасли: их рост к маю 2020 г. составил 11,4%, к маю 2019г. –6,3%.

Допандемический уровень в обрабатывающей промышленности в мае превышен на 2,7% (с исключением сезонности).

Во всех отраслях обрабатывающей промышленности производство уверенно превышает уровень мая 2019 года (как и мая 2020 года). Основной вклад в темпы выпуска внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,7% к уровню мая 2019г. (10,7% к маю 2020 г.), а также металлургического комплекса –на 8,7% к маю 2019 г. (12,9% г/г).

Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в деревообрабатывающей промышленности уровень мая 2019г. превышен на 12,4% (20,4% г/г), в легкой промышленности – на 7,0% (13,1% г/г), в пищевой промышленности –на 5,7% (4,7% г/г), в машиностроительном комплексе –на 3,1% (21,2% г/г).

¹ Министерство экономического развития РФ;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9



в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

9.1.2 О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. ИЮНЬ 2021 г.2

Инфляция в июне сохранялась на повышенном уровне (0,69% м/м после 0,74% м/м в мае). В годовом выражении рост цен продолжил ускоряться (6,50% г/г после 6,02% г/г), в том числе под влиянием низкой базы прошлого года.

За неделю с 29 июня по 5 июля инфляция ускорилась до 0,46%¹ (6,60% г/г). Основной вклад внесла регулярная индексация тарифов ЖКХ, а также рост стоимости зарубежных поездок (с этой недели в еженедельную корзину включена поездка в Турцию). Сдерживающее влияние оказало начавшееся сезонное удешевление плодоовощной продукции. Цены на продукты питания за исключением плодоовощной продукции росли умеренными темпами (около 0,1% н/н шестую неделю подряд).

Таблица 9.1.2.1

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ИЮНЕ 2021 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/665a8837ddb002400053de66480f8922/210707.pdf>

Потребительская инфляция в июне 2021г.

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне: 0,69% м/м (май: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,71% м/м SA2 (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция продолжила ускоряться (до 6,50% г/г в июне после 6,02% г/г в мае).

2. Продовольственная инфляция в июне замедлилась до 0,64% м/м с 0,96% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,68% м/м SA с 0,76% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в замедление внесла нормализация темпов роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции (0,40% м/м в июне после ~0,7% м/м в апреле–мае).

3. Непродовольственная инфляция в июне составила 0,68% м/м после 0,74% м/м в мае (с исключением сезонного фактора: 0,85% м/м SA после 0,82% м/м SA).

4. В секторе услуг инфляция в июне ускорилась до 0,76% м/м (0,44% м/м месяцем ранее), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA (0,36% м/м SA). Влияние оказало более выраженное сезонное удорожание услуг воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительных услуг, а также услуг зарубежного туризма при повышенном спросе и возобновлении авиасообщения с рядом стран, пользующихся спросом среди российских туристов.

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

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

Аналитики международных консалтинговых компаний Knight Frank и Colliers подготовили 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 торговых 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*

	I кв. 2019	I кв. 2020	I 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 Vinilisv жилком 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.

Таблица 9.2.1
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

Таблица 9.2.2
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.

Таблица 9.2.3
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
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 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) ОЦЕНКЕ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

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.

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 полные ссылки на источники 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.

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/254976985/	https://www.cian.ru/sale/commercial/242809235/	https://www.cian.ru/sale/commercial/249886674/	https://www.cian.ru/sale/commercial/250911081/
Месторасположение объекта	ЮАО, р-н Донской, Варшавское шоссе, д.16	ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 2	ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 7К1	ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 2К2	ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Варшавское ш., 65К1
Цена аналога, руб., с НДС		78 000 000	45 000 000	13 500 000	42 000 000
Цена аналога, руб., без НДС		65 000 000	37 500 000	11 250 000	35 000 000
Дата информации	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Май 2021
Общая площадь аналога, кв.м	120,7	327,0	303,3	65,0	180,0
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	120,7	250,0	303,3	65,0	180,0
Площадь помещений в подвале, кв.м	0,0	77,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	
Описание объектов	Нежилое помещение коммерческого назначения-(аптека), расположено на 1 этаже жилого дома, первая линия, отдельный вход с улицы	Продается помещение на Варшавском шоссе на первом этаже. Первая линия домов. Витринные окна. Большая, хорошая проходимость. Рядом метро Тульская. Помещение используется под круглосуточный продуктовый магазин. Зальная планировка (3 зала), административная часть, складские помещения с погрузочным окном со двора. Два отдельных входа с улицы.	Торговая площадь, 303,3 м ² в ЖК «Нагорная 7», Дом 7к1, сдан. Шикарное помещение НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ домов! ДВА ВХОДА. Панорамное остекление. Торговый зал 153,3 метров, подсобные помещения 150 метров. Помещение свободного назначения. Идеально под продуктовый магазин. Без отделки	Прямая продажа от собственника, без комиссии! Помещение свободного назначения на первом этаже. Готовый бизнес с арендатором можно продлить аренду либо использовать помещение под себя. Общая площадь помещения 65 кв.м., метро Нагатинская (300 метров). - 1-ая линия домов - отдельный вход- открытая планировка - свой сан. узел	Предлагается на продажу помещение свободного назначения с витринными окнами и двумя отдельными входами со стороны Варшавского шоссе (направление в центр) и со двора. Планировка: основное open space пространство, два кабинета, два санузла, отдельный блок небольших кабинетов с кухней, кладовкой и выходом во двор. Мощность 30 кВт. 2 телефонных линии, высокоскоростной интернет. Два погрузочных пандуса со двора.
Расстояние до метро	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	5-10 мин. пешком	15-20 мин. пешком
Этаж расположения	1 этаж, антресоль	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории				
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС		198 777	123 640	173 077	194 444
Коррекция на завершенность сделки		-20%	-20%	-20%	-20%
Цена после коррекции, руб.		159 022	98 912	138 462	155 555
Коррекция на удаленность от метро		0%	0%	0%	15%
Цена после коррекции, руб.		159 022	98 912	138 462	178 888
Коррекция на линию домов		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		159 022	98 912	138 462	178 888
Коррекция на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		159 022	98 912	138 462	178 888
Коррекция на этаж		7,31%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.		170 647	98 912	138 462	178 888
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		170 647	98 912	138 462	178 888
Коррекция на площадь помещений		10,92%	10,06%	-6,23%	4,24%
Цена после коррекции, руб.		189 282	108 863	129 836	186 473
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	18 400	0	0
Цена после коррекции, руб. без НДС		189 282	127 263	129 836	186 473
Сумма абсолютных величин корректировок		38,23%	30,06%	26,23%	39,24%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коэффициент соответствия объекту анализа		2,62	3,33	3,81	2,55
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,213	0,271	0,310	0,207
Взвешенная цена аналога, руб.		40 317	34 488	40 249	38 600
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	153 654				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	18 546 000				

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 мае-июле 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 июль 2021 г. Оценка производится по состоянию на 21 июля 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.

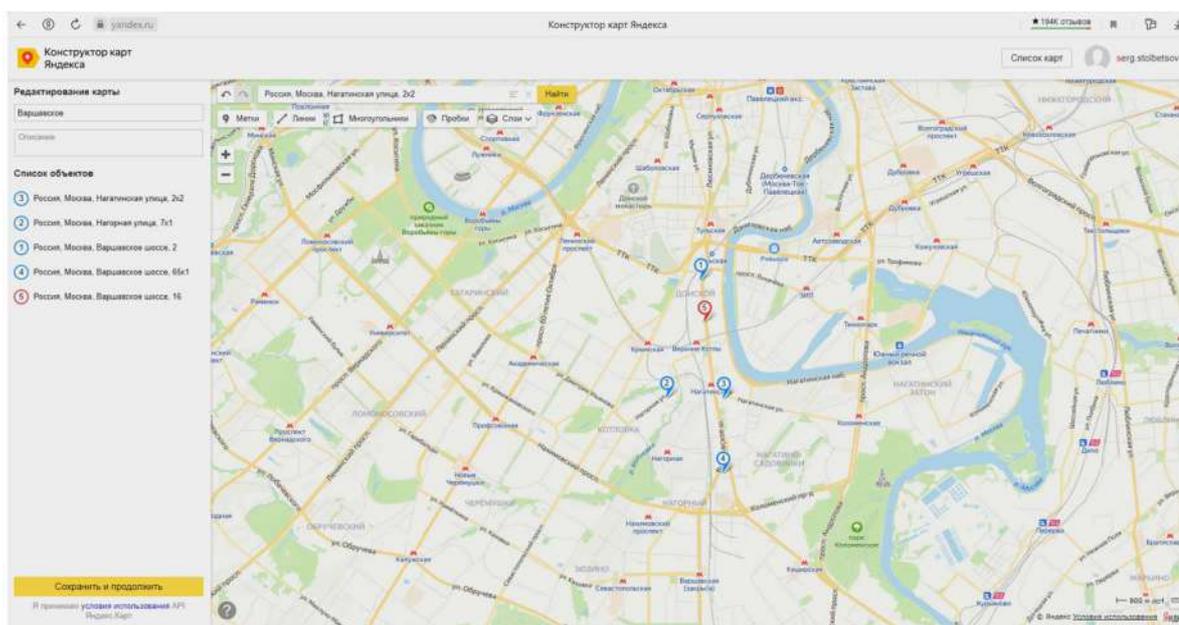
При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- 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.

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 5-10 мин. пешком от метро. Объекты-аналоги №№ 1 -3 также расположены в зоне 5-10 мин. пешком от метро, корректировка равна нулю. Объект-аналог № 4 находится в зоне от 15 до 20 мин. от метро, и дальше от центра, чем объект оценки. К объекту-аналогу №4 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 1млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.-1млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги №№ 1- 4 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 ниже.

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

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):

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:

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

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 затрат (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.eremont.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://td-tsk.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
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 объект оценки и аналоги №№ 1, 3 и 4 имеют стандартную отделку, корректировка не требуется. К аналогу № 2, находящемуся в состоянии без отделки, применена повышающая абсолютная корректировка в размере 18 400 руб.

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:

18 546 000 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: нежилые помещения общей площадью 120,7 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж а1, помещение VIIа – комнаты с 1 по 3; этаж 1, помещение VII – комнаты 1, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 2, 2а, 3, 3а, 1б; кадастровый (или условный) номер 77-77-05/030/2011-632, - расположенные в жилом здании по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16.

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
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80

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:

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

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 120,7 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.

Согласно Дополнительному соглашению от 13 мая 2020 г. к Договору аренды №МР-1-160615 от 16 июня 2015 г., размер базовой арендной платы за помещение составляет 320 000 руб./месяц с учетом НДС. Таким образом, средневзвешенный размер базовой арендной платы в прогнозном году за это помещение составляет 3 200 000 руб./год без НДС, или 26 512 руб./кв.м/год без учета НДС. Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные платежи и несет расходы по текущему ремонту помещений.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщик пришел к выводу, что данная арендная ставка соответствует среднерыночным значениям для торговых помещений подобного класса в ЮАО г. Москвы.

Таким образом, для расчета справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом Оценщик считает разумным принять величину потенциального валового дохода, получаемого в результате сдачи объекта оценки в аренду, равной арендной плате за год за объект оценки, которая составляет: 3 200 000 руб. в год без НДС на условиях чистой аренды.

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

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, связанных с неполным использованием (недогрузом) площадей, которые можно сдать в аренду, из-за временно пустующих по ряду причин. Возможны также потери, связанные с неполучением арендных платежей от арендаторов.

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 10% 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 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 (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 7,36% годовых)³.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁴:

$$PMT = C_r * SFF,$$

где:

SFF - фактор фонда возмещения по Хоскольду,

$$SFF = i / ((1 + i)^n - 1);$$

³ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>.

⁴ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

PMT - ежегодные отчисления;

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

i – безрисковая ставка дисконтирования (7,36%);

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 1,22, взяв для объекта верхний диапазон цен на строительство, получим округленное значение затрат 55 000 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 капитальный ремонт зданий приведен в таблице

Таблица 11.2.2.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ
Стоимость затрат на замещение объекта, руб.	6 638 500
Затраты на капитальный ремонт, руб.	1 991 550
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01501
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	29 893

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

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 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 9,5-11,5%.

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого помещения разумно принять на уровне 11,5%.

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 11.2.3

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб.	.	15 376 009
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	.	3 200 000
Возможные потери и недозагрузка		10%	320 000
Действительный валовой доход	руб.		2 880 000
Затраты на управление		3%	86 400
Страховка	руб.	0,20%	30 752
Капитальные резервы	руб.		29 893
Налог на имущество	руб.	2,20%	338 272
Затраты на ремонт (оплачивает арендатор)	руб.	0%	0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.		0
Чистый операционный доход за год	руб.		2 394 683
Ставка капитализации			11,50%
Стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.		20 823 000

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, округленно составила на дату оценки без учета НДС

20 823 000 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	18 546 000
Доходный подход	20 823 000

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.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Учитывая то, что объект оценки сдается в аренду на долгосрочной основе, а ставки аренды на рынке адекватны ставке объекта оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,5.

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	18 546 000	0,5
Доходный	20 826 000	0,5
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно без НДС	19 685 000	

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

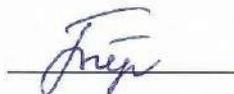
**Помещение, назначение объекта – нежилая недвижимость, площадь 120,7 кв. м.,
кадастровый номер: 77:05:0001020:3653
адрес объекта: г. Москва, Варшавское шоссе, д.16,
по состоянию на дату оценки 21 июля 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:**

19 685 000

(Девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

Оценщик:

Терещенко Татьяна Александровна



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

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 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.06.2021 № 99/2021/398622176			
Кадастровый номер:		77:05:0001020:3653	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0001014
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-05/030/2011-632, Инвентарный номер: 1319/15
Адрес:	г.Москва, Варшавское шоссе, д.16
Площадь:	120.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8077683.35

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.06.2021 № 99/2021/398622176			
Кадастровый номер:		77:05:0001020:3653	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001014:1020
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
МП		

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.06.2021 № 99/2021/398622176			
Кадастровый номер:		77:05:0001020:3653	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТРАЛЬНАЯ ТРАСТОВАЯ КОМПАНИЯ" ИНН 7715667525

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>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.06.2021 № 99/2021/398622176			
Кадастровый номер:		77:05:0001020:3653	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-559 от 01.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	
вид:	Доверительное управление, г.Москва, Варшавское шоссе, д.16, усл.№ 77-77-05/030/2011-632, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 120, 7 кв. м
дата государственной регистрации:	01.12.2011
номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-559
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:	Договор купли-продажи недвижимости от 24.11.2011 №МР-3-2411; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 25.11.2011 №73-11-ЭМ-12/42640; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
16.06.2021 № 99/2021/398622176			
Кадастровый номер:		77:05:0001020:3653	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, Варшавское шоссе, д.16, кад.№ 77:05:0001020:3653, Помещение, весь объект
		дата государственной регистрации:	01.07.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2016-2568/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с момента передачи по акту приема-передачи до 16.04.2025 включительно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е.-", ИНН: 7705947629
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 16.06.2015 №МР-1-160615	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 3

- Дата 02.11.2010
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1319/15 (00003263:0258,0340)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, антресоль 1
- 1.3. Общая площадь помещения 120,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Донской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Варшавское
Номер дома	16	
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.VII ком.1,1б,1г,1д,1е, 2,2а,3,3а,1б, антресоль 1: пом.VIIа ком.1-3.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: этаж 1: пом.VII - дата обследования 13.10.2010, антресоль 1: пом.VIIа - дата обследования 01.12.2009.
- 1.11. ГУП МосгорЭТИ (Южное ТБТИ)
(наименование, органа или организации)
свидетельство об аккредитации № АА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

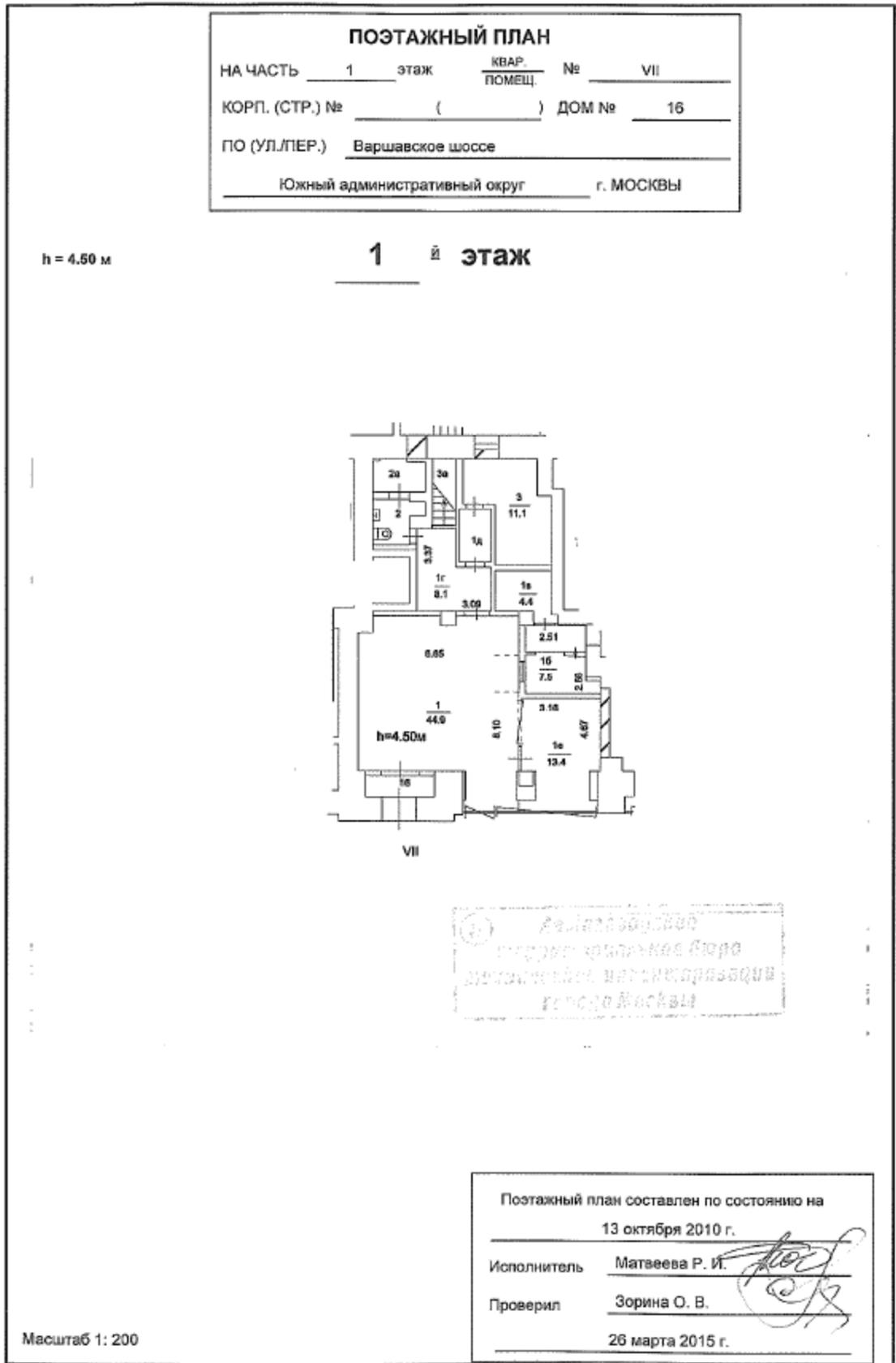
Начальник Южного ТБТИ

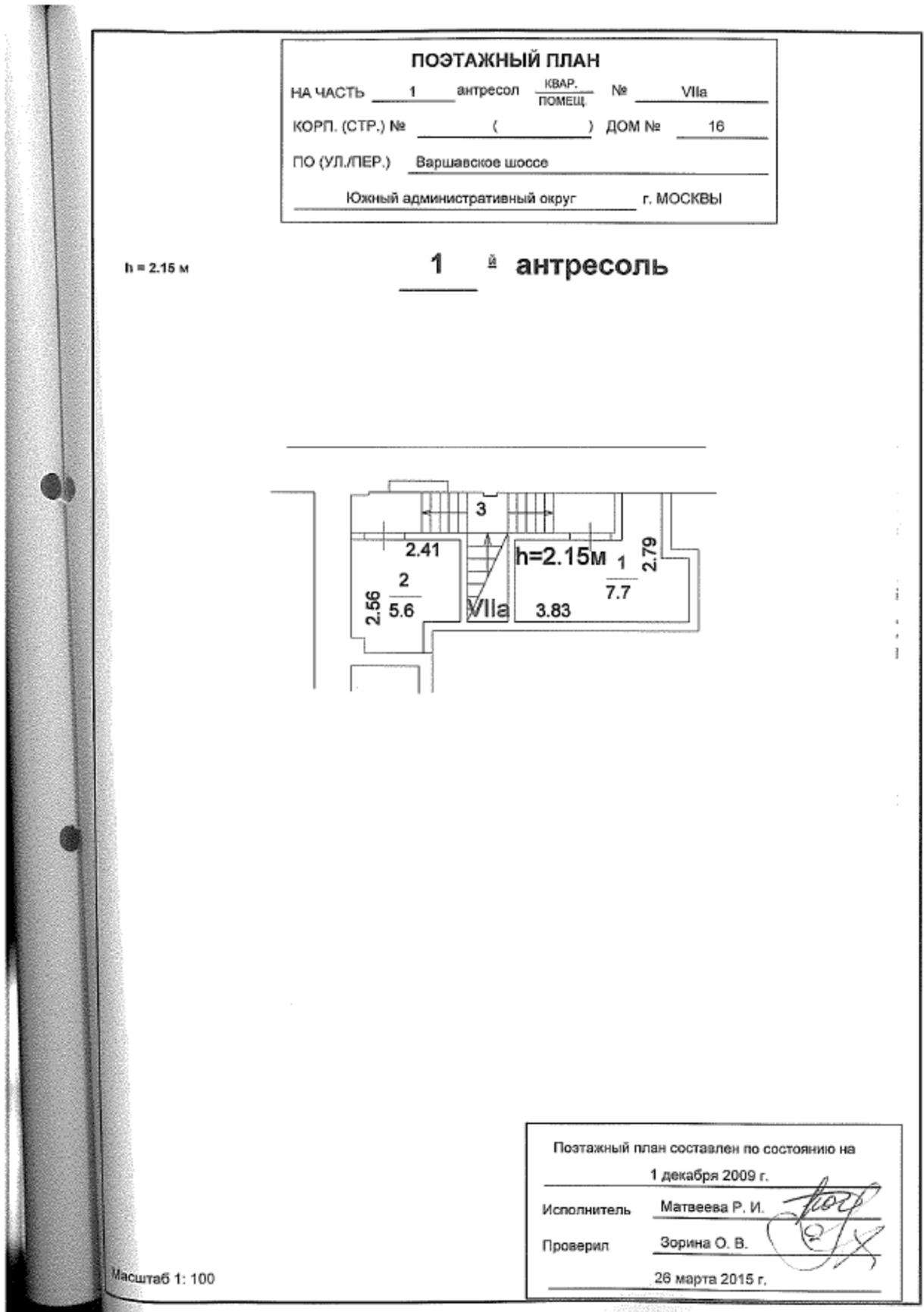


О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)
Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



02 50 10 0048969





ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Автозаводское ТВИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Варшавское шоссе, 16

Помещение N VII Тип: Торговые (магазин)

Последнее обследование 13.10.2010

Сведения об обременении: прочие виды ареста

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 18.03.2009 N Ю-0277/А078202-09



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	зал операционны	44,9	44,9			учрежд.	450	
1б		касса	7,5	7,5			учрежд.		
1в		сейф	4,4	4,4			учрежд.		
1г		коридор	8,1		8,1		учрежд.		
1д		кабинет	2,9	2,9			учрежд.		
1е		кабинет	13,4	13,4			учрежд.		
2		санузел	3,2		3,2		учрежд.		
2а		пом.подсобное	2,8		2,8		учрежд.		
3		пом.для хранения	11,1	11,1			учрежд.		
3а		лестница	1,7		1,7		учрежд.		
1б		тамбур	2,3		2,3		учрежд.		
Итого			102,3	84,2	18,1				
---Нежилые помещения всего			102,3	84,2	18,1				
в т.ч. Учрежденческие			102,3	84,2	18,1				

Помещение N VIIa Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 1.12.2009

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 18.03.2009 N Ю-0277/А078202-09

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
а 1	1	пом.подсобное	7,7		7,7		учрежд.	215	
	2	кабинет	5,6	5,6			учрежд.		
	3	лестница	5,1		5,1		учрежд.		
Итого по помещению			18,4	5,6	12,8				
---Нежилые помещения всего			18,4	5,6	12,8				
в т.ч. Учрежденческие			18,4	5,6	12,8				



02 50 14 0028168

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

По адресу: Варшавское шоссе, 16

стр. 2

Итого	120,7	89,8	30,9				
---Нежилые помещения всего	120,7	89,8	30,9				
в т.ч. Учрежденческие	120,7	89,8	30,9				

Экспликация на 2 страницах

26.03.2015 г.

Исполнитель _____



Матвеева Р.И.

53 50 300208

Руководитель производственной группы
Автозаводского ТБЭИ
Зорина О.В.





115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2
 тел./факс: +7 495 640 12 40
 www.centrotrust.ru

Исх. № 6/н

Кому: Общество с ограниченной
 ответственностью
 «Центр оценки и экспертизы»

16 июля 2021 года

СПРАВКА
 о первоначальной и остаточной стоимости имущества
 Закрытого Пасевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

Объект	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
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	15 376 008,56
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	1 053 974,33

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по ставке 2,2 процента годовых от остаточной стоимости.

Руководитель отдела по доверительному
 управлению и работе с клиентами
 АО «Центротраст» Д.У.
 ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»



Н.В. Кирячок

**Дополнительное соглашение
к Договору аренды № МР-1-160615 от 16 июня 2015 г.**

г. Москва

«13» *Мая* 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.08.2006 г. за основным государственным регистрационным номером 5067746107391, ИНН 7703603950, КПП 770901001, местонахождение: 109028, Россия, г. Москва, Хохловский переулок., д.16, стр. 1, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора Осипова Д. Б., действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 26 июля 2011 г. в реестре за № 2173-94174002, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АПТЕКА-А.в.е», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «19» апреля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117746309526 (Свидетельство серии 77 № 012239137), ИНН 7705947629, КПП 770501001, юридический адрес: 115093, город Москва, улица Большая Серпуховская, д. 48, строение 1, комната 3, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Генерального директора Кузина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны»,

заключили дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды № МР-1-160615 от 16 июня 2015 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.1 Договора в новой редакции:
«3.1. Настоящий Договор заключен на срок до 16 апреля 2025 года включительно.
Срок аренды определен Сторонами как период времени со дня передачи Объекта аренды Арендатору на основании Акта приема-передачи до окончания срока действия настоящего Договора.»

2. Стороны пришли к соглашению с 01 мая 2020 года изменить размер Базовой части арендной платы по Договору, установив его в размере:
- до 30 апреля 2021 г. (включительно) – 300 000 (Триста тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20 %;
- с 01 мая 2021 г. (включительно) – 320 000 (Триста двадцать тысяч) рублей за весь Объект аренды в месяц, в том числе НДС 20%.

Ежегодно 01 мая, начиная с 01 мая 2022 года, Базовая часть арендной платы подлежит ежегодной индексации (автоматическому увеличению) на показатель Индекса потребительских цен от последнего установленного размера Базовой части арендной платы, но не более чем на 5 %.

Под Индексом потребительских цен по Российской Федерации в целях расчета Базовой части арендной платы, понимается Индекс потребительских цен в целом по Российской Федерации, размещенный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстата) в информационной системе Интернет (на дату подписания настоящего Соглашения публикуется по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm) за предшествующий календарный год в процентах к декабрю предыдущего года.

Стороны особо оговаривают, что в случае если в результате индексации размер Базовой части арендной платы становится меньше последней установленной Базовой части арендной платы, то последняя не подлежит изменению. Дополнительного документального согласования Сторонами ежегодной индексации части арендной платы в соответствии с указанным порядком, не требуется.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации, при этом условия п. 2 настоящего Соглашения применяются к отношениям Сторон с 01 мая 2020 года.

4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 5 (Пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра настоящего Соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а два экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров.

Вх. МР-1-160615 от 13.05.2020

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

5. Арендатор своими силами осуществляет необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивается Арендатором.

6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора. В случае противоречия между Договором и Соглашением, Стороны руководствуются нормами Договора.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Наименование	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»
Адрес место нахождения	109028, г. Москва, Хохловский переулок, д.16, стр. 1
Почтовый адрес	109028, г. Москва, Хохловский переулок, д.16, стр. 1
Телефон	(495) 775-90-46
ИНН/КПП	7703603950/770901001
Расчетный счет	40701810400000000123
Наименование банка	Банк ГТБ (АО)
БИК	044525823
Корреспондентский счет	30101810200000000823

АРЕНДАТОР:

Наименование	ООО «АПТЕКА-А.в.е»
Адрес место нахождения	115093, город Москва, улица Большая Серпуховская, д. 48, строение 1, комната 3
Почтовый адрес	121096, г. Москва, улица Василисы Кожиной, д. 1
ОГРН	1117746309526
ИНН/КПП	7705947629/770501001
Расчетный счет	40702810900000011928
Наименование банка	ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
БИК	044585659
Корреспондентский счет	30101810300000000659

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:



Кузнецов Д.Б.
Генеральный директор
М.П.

ЗА АРЕНДАТОРА:

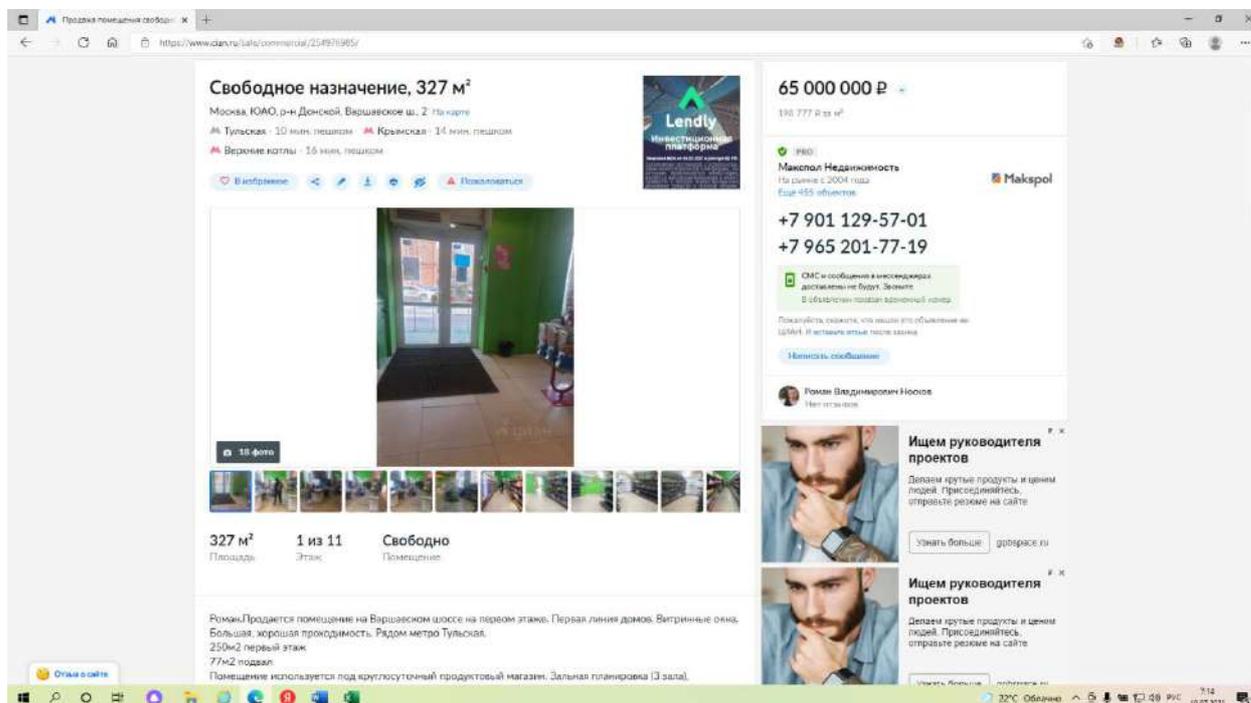


Кузин А.В.
Директор
М.П.

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/254976985/>



Свободное назначение, 327 м²

Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 2

Продается помещение на Варшавском шоссе на первом этаже. Первая линия домов. Витринные окна. Большая, хорошая проходимость. Рядом метро Тульская.

250м² первый этаж

77м² подвал

Помещение используется под круглосуточный продуктовый магазин. Зальная планировка (3 зала), административная часть, складские помещения с погрузочным окном со двора. Два отдельных входа с улицы. Системы кондиционирования и вентиляции. Сигнализация. Мощность 35 КВТ с возможностью увеличения. Лицензия на алкоголь.

Магазин существует с 1994 года. Очень проездное и проходное место, отличные рекламные возможности с фасада.

Условия сделки

Цена 65 000 000 ₹

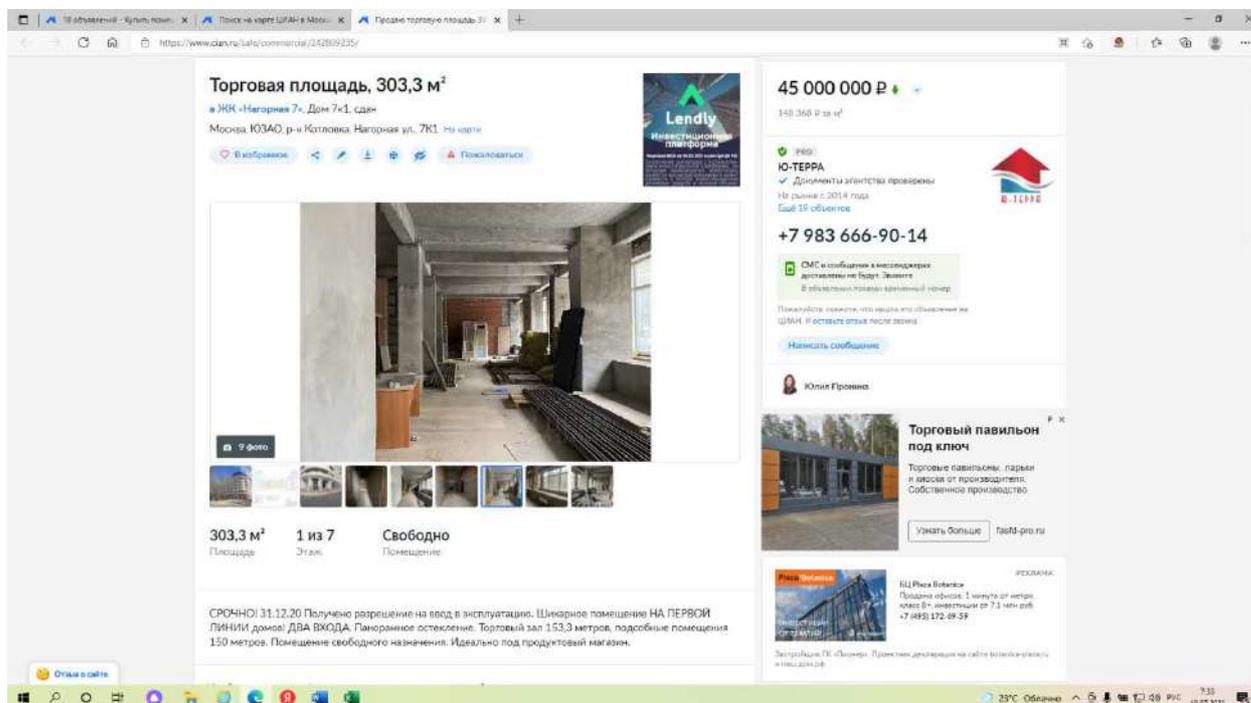
Ставка

198 777 ₹ за м²

Налог УСН

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242809235/>



Торговая площадь, 303,3 м² в ЖК «Нагорная 7», Дом 7к1, сдан

Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 7К1

31.12.20 Получено разрешение на ввод в эксплуатацию. Шикарное помещение НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ домов! ДВА ВХОДА. Панорамное остекление. Торговый зал 153,3 метров, подсобные помещения 150 метров. Помещение свободного назначения. Идеально под продуктовый магазин.

Цена 45 000 000 ₹

Ставка

148 368 ₹ за м²

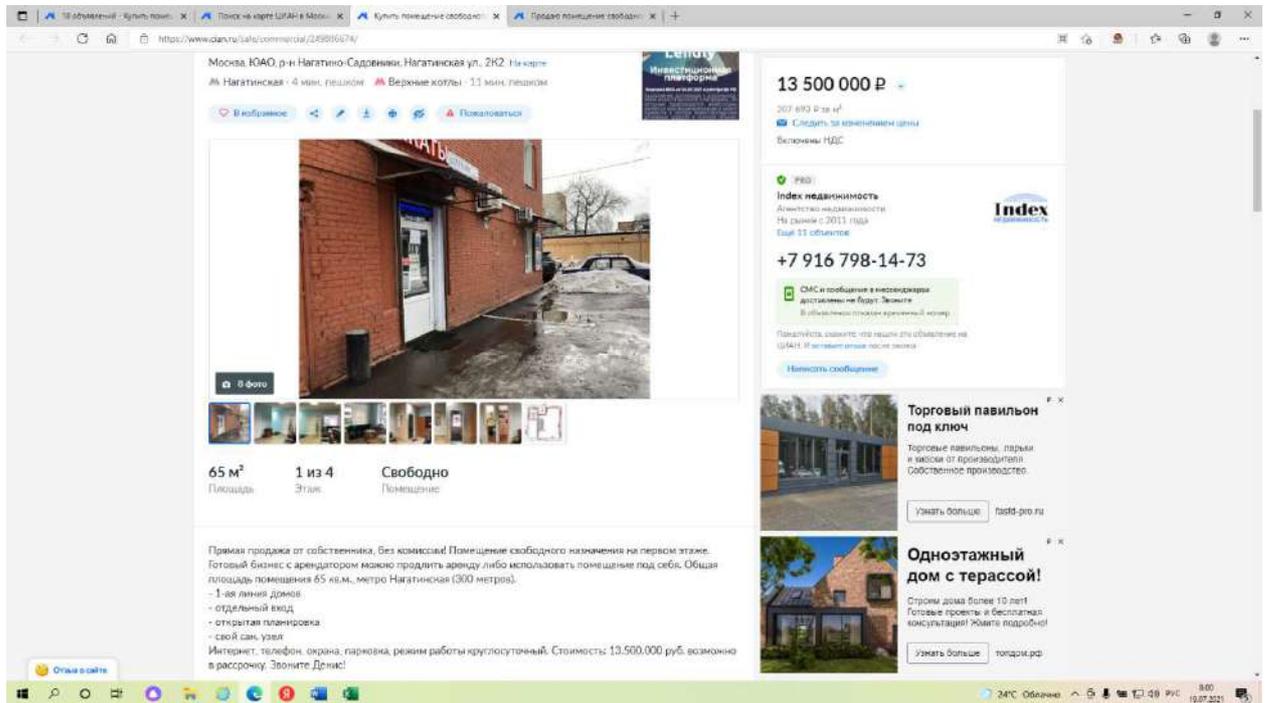
Налог

НДС включен:

7 500 000 ₹

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/249886674/>



Свободное назначение, 65 м²

в офисном здании «на ул. Нагатинская, 2к2»

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 2К2

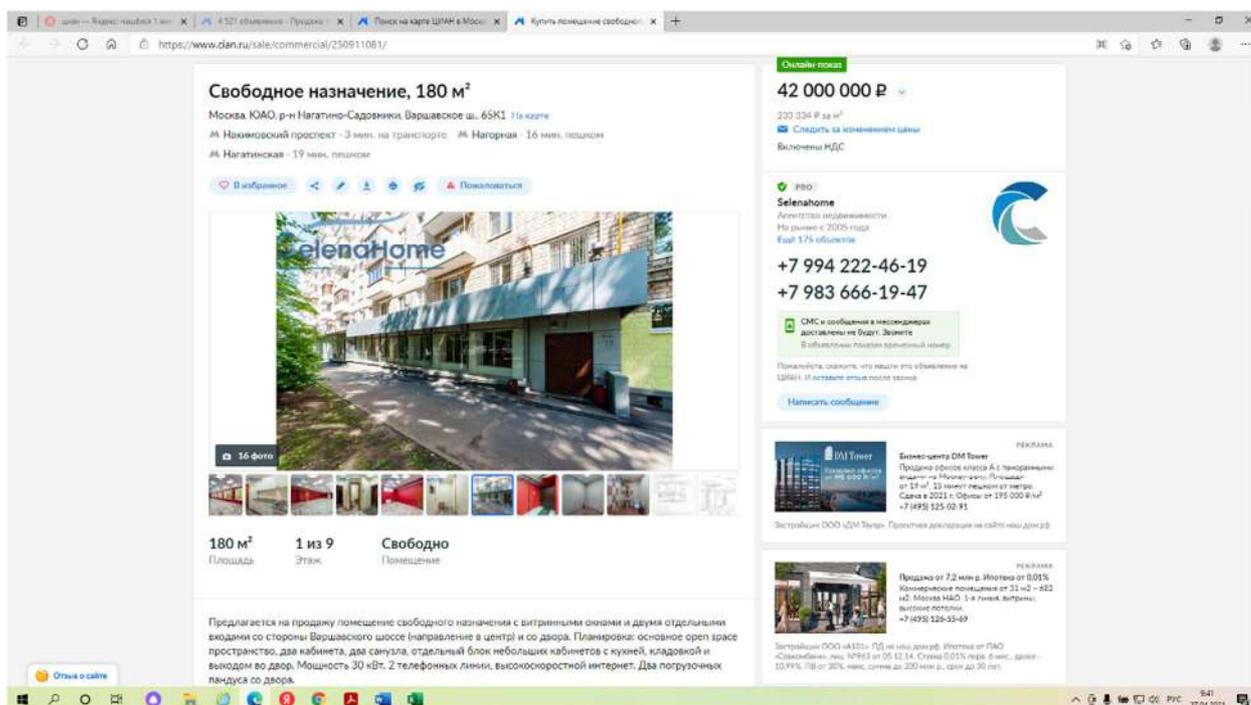
Прямая продажа от собственника, без комиссии! Помещение свободного назначения на первом этаже. Готовый бизнес с арендатором можно продлить аренду либо использовать помещение под себя. Общая площадь помещения 65 кв.м., метро Нагатинская (300 метров).

- 1-ая линия домов
- отдельный вход
- открытая планировка
- свой сан. узел

Интернет, телефон, охрана, парковка, режим работы круглосуточный. Стоимость: 13.500.000 руб. возможно в рассрочку. Звоните Денис!

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250911081/>



Свободное назначение, 180 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Варшавское ш., 65К1

Предлагается на продажу помещение свободного назначения с витринными окнами и двумя отдельными входами со стороны Варшавского шоссе (направление в центр) и со двора. Планировка: основное орен прасе пространство, два кабинета, два санузла, отдельный блок небольших кабинетов с кухней, кладовкой и выходом во двор. Мощность 30 кВт. 2 телефонных линии, высокоскоростной интернет. Два погрузочных пандуса со двора.

Условия сделки

Цена

42 000 000 Р

Ставка

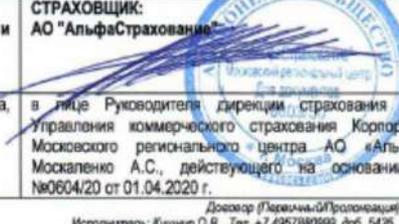
233 334 Р за м²

Налог

НДС включен:

7 000 000 Р

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

ПОЛИС № 0991R/776/10206/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		1 июля 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10206/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. 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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 115083, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я) ИНН 7705858954 / КПП 7705858954	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 июля 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 июля 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - 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 с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 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, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Генерального директора, подписавшего Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Директор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/20206/20
 Исполнитель: Кушнер С.В., Тел. +7 495 7880999, доб. 5436, kushn@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

А С С О Ц И А Ц И Я
«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

Терещенко Татьяны Александровны

(И.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Терещенко Татьяна Александровна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 02 » ноября 2015 г. за регистрационным номером 009690

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №008217-1 от 29.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Секретарь Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-077399/20**

«13» октября 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Терещенко Татьяна Александровна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 05 № 254282 выдан Домодедовским УВД Московской области 29.08.2003 г.
Адрес регистрации: 117639 г. Москва, б-р Черноморский, д.11, корп.1, кв.61
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» ноября 2020 г. по «31» октября 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 5 000 000,00 (Пять 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. 3 500,00 (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» октября 2020 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, заключившему 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 Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 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 (бездействием) 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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	tater08@inbox.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(926)270-52-42	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Терешенко Татьяна Александровна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 27-31/2657938 от 24.04.2020 г.)



**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
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

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)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

76 листов

[Signature] С.Д. Столбецов

