

ОТЧЕТ № 107/2021(5МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ:

- Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1;
- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1:
 - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;
 - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1

Адрес объектов: г. Москва, просп. Кутузовский, д. 26, корп.1

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Центральная трастовая компания»
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 13 сентября 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 сентября 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» Кубушке К.Н.

16 сентября 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 5-МР от 10 сентября 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 в составе:

Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1;

Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1:

- нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;

- нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1, 1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1.

Адрес объекта: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.

Цели оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости. Вид стоимости объекта оценки: 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. 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 13 сентября 2021 года округленно составляет,

без учета НДС:

63 409 000

(Шестьдесят три миллиона четыреста девять тысяч) рублей,

в том числе:

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	13 120 000
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	50 289 000
В том числе:	
Нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5, руб. без НДС	9 093 000
Нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1, руб. без НДС	41 196 000

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

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

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

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



С.Д. Столбецов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	7
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)	14
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)	14
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
9.1 О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. ИЮНЬ-ИЮЛЬ 2021 ГОДА	27
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	32
9.2.1 Анализ рынка офисной недвижимости	32
9.2.2 Анализ рынка торговой недвижимости	35
10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	37
11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ	39
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..	39
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	62

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Объект оценки	Объект недвижимости в составе: Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1; Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1: - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5; - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1 Адрес объектов: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.
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 об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:07:0009005:2578 от 13.07.2021 г. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:07:0009005:2573 от 13.07.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление, аренда.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии 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.
Дата оценки:	13 сентября 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 13 сентября 2021 года до 16 сентября 2021 года

Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

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

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

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

Таблица 4.1
Сведения о заказчике оценки и об оценщике

ЗАКАЗЧИК:	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: 40701810700000002559 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 г.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	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.
ОЦЕНЩИК:	Столбецов Сергей Дмитриевич
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	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.sroooo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025879-1 от 22.07.2021г. сроком до 22.07.2024г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91
Профессиональные знания	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	- ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10206/21 от 01.07.2021г. сроком до 09.07.2022 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. - Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Гарантии Исполнителя	- 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	Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: roexpert@mail.ru. Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку №5-МР от 10 сентября 2021 г. к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 01 июня 2021 года.
Объект оценки	Объект недвижимости в составе: Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1; Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1: - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5; - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1 Адрес объектов: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.
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 об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:07:0009005:2578 от 13.07.2021 г. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:07:0009005:2573 от 13.07.2021 г.
Балансовая (первоначальная) стоимость помещения общей площадью 73,8 кв.м, руб.	2 726 864,41
Балансовая (остаточная) стоимость помещения общей площадью 73,8 кв.м, руб.	1 858 195,81
Балансовая (первоначальная) стоимость помещения общей площадью 198 кв.м, руб.	7 303 135,59
Балансовая (остаточная) стоимость помещения общей площадью 198 кв.м, руб.	4 976 652,24
Дата оценки	13 сентября 2021 г.
Дата составления Отчета	16 сентября 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 107/2021(5МР)
Ограничения и пределы применения стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	59 556 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	67 261 000

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

по состоянию на дату оценки 13 сентября 2021 года округленно составляет,

без учета НДС:

63 409 000

(Шестьдесят три миллиона четыреста девять тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	13 120 000
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	50 289 000
В том числе:	
Нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5, руб. без НДС	9 093 000
Нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1, руб. без НДС	41 196 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация,

позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Затратный подход

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

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

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

6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;
- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

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

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

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

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

Внешняя информация, собранная на рынке:

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

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости», (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 с кадастровым номером 77:07:0009005:2578	б/н	13.07.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	02 71 10 0036847	01.12.2010 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 77:07:0009005:2573	б/н	13.07.2021 г.
4	Кадастровый паспорт помещения	02 71 10 0037002	02.12.2010 г.
5	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	б/н	13.09.2021г.
6	Решение собственника нежилого помещения о разделе нежилого помещения и образовании новых нежилых помещений от 07 сентября 2021 года	б/н	07.09.2021г.

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 недвижимости в составе:

- Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1;
- Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1:
 - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;
 - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1, 1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1

Адрес объекта: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.

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

Таблица 7.1.1
Описание характеристик объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1	Выписки из ЕГРН от 13.07.2021
Этаж расположения	1 этаж, антресоль, подвал	Осмотр объекта
Общая площадь	271,8 кв.м, в том числе: 1 этаж и антресоль-198 кв.м; подвал – 73,8 кв.м	Выписки из ЕГРН от 13.07.2021
Тип помещений	Встроенные	Осмотр объекта
Назначение помещений:	Нежилые	Выписки из ЕГРН от 13.07.2021
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещения сданы под салон красоты и стоматологию	Данные Заказчика, осмотр объекта
Этажность здания, в котором расположены помещения	Здание переменной этажности, 7-10 этажей	Осмотр объекта
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет	Кадастровые паспорта помещений
Класс конструктивных систем	КС-1	Осмотр объекта
Расположение входной группы	Два входа с Кутузовского проспекта	Осмотр объекта
Наличие витринного остекления	Присутствует	Осмотр объекта
Планировка этажа	Зальная, коридорно-кабинетная	Осмотр объекта
Внутренняя отделка	Нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1–5 - отделка «стандарт»; В остальных помещениях, общей площадью 236,0 кв. м, требуется завершение ремонта, сопоставимое с затратами на проведение	Осмотр объекта

Параметр	Характеристика	Источник информации
	косметического ремонта.	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осмотр объекта
Внутренние инженерные коммуникации	Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации.	Осмотр объекта
Общее состояние	Объект оценки находится в хорошем состоянии.	Осмотр объекта

Фотографии объекта оценки

			
Фото 1.	Главный фасад здания	Фото 2.	Вход в помещение салона красоты
			
Фото 3.	Состояние помещения салона красоты	Фото 4.	Состояние помещения салона красоты



Фото 5. Вход в помещение стоматологии



Фото 6. Состояние помещения стоматологии



Фото 7. Состояние помещения стоматологии



Фото 8. Состояние помещения стоматологии



Фото 9. Состояние помещения стоматологии



Фото 10. Состояние помещения стоматологии

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в центре Москвы на Кутузовском проспекте по адресу: г. Москва, Кутузовский проспект, д. 26, корп.1.

Местоположение объекта оценки

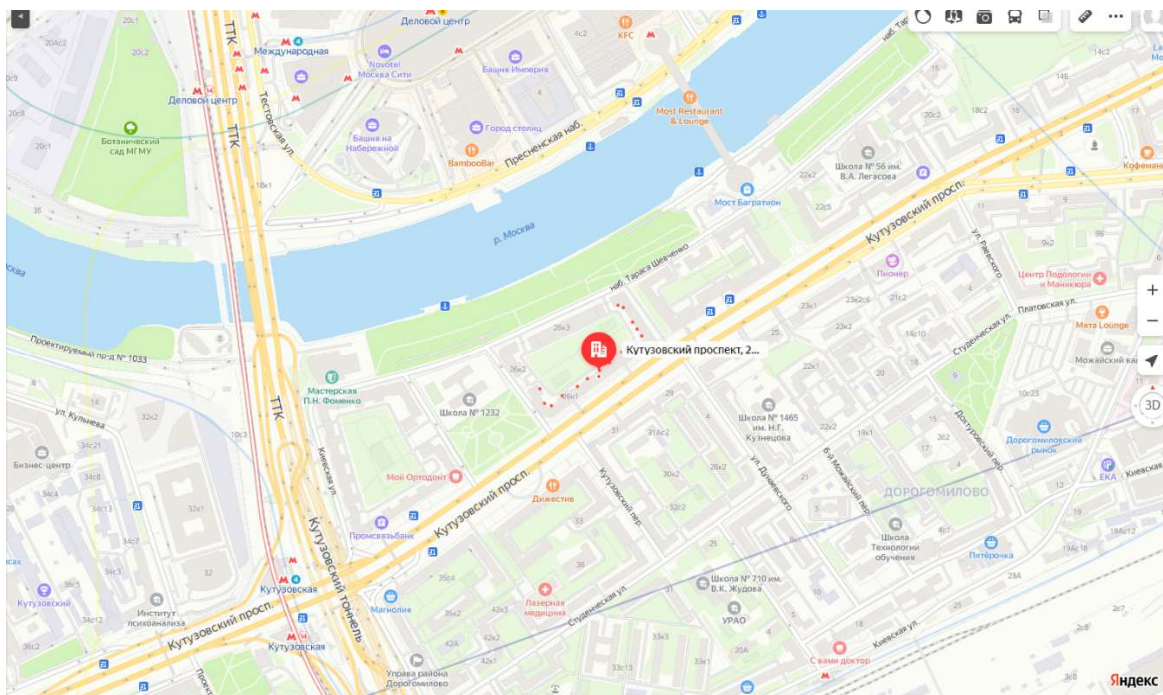


Таблица 7.2.1
Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Кутузовский проспект, д. 26, корп.1
Удаленность от метро.	10 минут пешком
Ближайшие станции метро	Студенческая, Кутузовская
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Объекты культуры, торговые и административные объекты, жилые дома
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Отсутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Объект оценки расположен в районе Дорогомилово Западного округа г. Москвы.

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов. По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо..

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время

были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

История

Вхождение территории округа в состав Москвы

Часть территории района Дорогомилово (до Камер-Коллежского вала) входила в состав Москвы уже к XVIII веку. К середине XX века в состав Москвы вошли Фили и Потылиха.

В 1960 году границы Москвы были расширены до МКАД, тогда в состав города были включены город Кунцево, сёла и деревни Давыдково, Мазилово, Крылатское, Татарово, Аминьево, Волынское, Матвеевское, Очаково, Тропарёво, Никулино и др.

Территория современных районов «Солнцево», «Ново-Переделкино» и «Внуково» была включена в состав Москвы только в 1984 году (это город Солнцево, посёлок аэропорта Внуково, посёлок и деревня Толстопальцево, деревни Лукино, Лазёнки, Чоботы, Федосьино, Орлово и др.)

Создание округа

Западный административный округ, как и другие административные округа Москвы, был создан 10 июля 1991 года. Временные границы округа были определены 2 августа 1991 года

Первоначально в составе Западного административного округа было создано 17 муниципальных округов. В 1993 году были объединены муниципальные округа «Тропарёво» и «Никулино», в 1994 году — «Кутузовский» и «Дорогомиловский». В 1995 году муниципальные округа были преобразованы в районы. В 1997 году объединены районы «Очаково» и «Матвеевское», а также «Раменки» и Мосфильмовский район. Сейчас в составе Западного административного округа 13 районов.

Автодороги

Через территорию округа проходит несколько шоссе, ведущих преимущественно на запад. Ниже представлен список наиболее значимых улиц ЗАО.

- Проспект Вернадского
- Улица Лобачевского / Аминьевское шоссе / Рублёвское шоссе
- Мичуринский проспект / Озёрная улица / Боровское шоссе
- Ломоносовский проспект / Минская улица
- Университетский проспект
- Улица Косыгина
- Бережковская набережная / Воробьёвское шоссе / Мосфильмовская улица
- Большая Дорогомиловская улица
- Кутузовский проспект / Можайское шоссе
- Большая Филёвская улица

Дорогомилово — район города Москвы, расположенный в Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

История

Создание района

Муниципальные округа «Кутузовский» и «Дорогомиловский» были созданы после административной реформы 1991 года на части территории бывшего Киевского района Москвы и входили в состав Западного административного округа. В 1994 году эти муниципальные округа были

объединены После принятия 1995 году закона «О территориальном делении города Москвы» на их территории был образован район «Дорогомилово».

Достопримечательности района

- Поклонная гора
- Площадь Европы
- Триумфальная арка
- Музей-панорама «Бородинская битва»
- Бородинский мост
- Инфраструктура района
- Школы и детские сады
- На территории района расположено 12 школ и 16 детских садов.
- Транспорт
- На территории района расположены станции метрополитена:
- Киевская (Филёвская линия)
- Киевская (Арбатско-Покровская линия)
- Киевская (Кольцевая линия)
- Кутузовская
- Студенческая
- Парк Победы
- Основные транспортные артерии:
- Кутузовский проспект
- Большая Дорогомиловская улица
- Третье транспортное кольцо, участок.

На территории района располагается Киевский вокзал.

Жилой фонд района практически полностью состоит из нетиповой сталинской застройки и кирпичных домов 1960–1970-х годов. Из двух сотен зданий только шесть являются панельными. Все сталинки выполнены по проектам «повышенной комфортности», так как изначально предназначались для советской элиты. Площадь жилого фонда района, по состоянию на 2017 год — 1805 тыс. м².

В Дорогомилове нет нового строительства, однако девелоперы разрабатывают проекты общей площадью более 1,5 млн м². Планируется застройка Бадаевского пивоваренного завода (территория в 10 га) и разрабатывается проект для территории бывшего Первого Московского приборостроительного завода им. В. А. Казакова, которая принадлежит компании «Базовый элемент». Анонсирован проект развития территории Экспериментального завода полимерных материалов под офисно-жилой квартал (более 1 млн м²). В случае реализации этих проектов жилая площадь района удвоится.

Торговля

В районе станции метро Киевская и Киевского вокзала располагается один из крупнейших в городе торговых центров — ТРЦ «Европейский», а также Дорогомиловский рынок.

Кутузовский проспект — один из главных торговых коридоров Москвы.

Дом 26.

Дом 26 на Кутузовском проспекте - это своего рода символ всего Кутузовского. Во всяком случае то, что это самый известный дом в этом районе и один из известнейших в Москве знают очень многие. Этот дом строился для партийной элиты своего времени. Из известных деятелей в нем проживали Леонид Ильич Брежнев (благодаря которому этот дом получил название "брежневского"), Юрий Владимирович Андропов, партийный идеолог Михаил Суслов, глава МВД Щелоков.

Дом состоит из трех корпусов. Первый (и самый старый) находится непосредственно на Кутузовском проспекте. Второй - чуть в глубине и в стороне, совсем небольшой, на первом этаже там расположен детский сад. А третий корпус, самый современный, находится непосредственно на набережной.

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен в центральной части Москвы на Кутузовском проспекте - в одной из наиболее престижных зон города.

Окружение – правительственные объекты, объекты культуры, офисные центры, жилые дома.

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

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

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

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – хорошего качества, соответствующего назначению.

При этом часть оцениваемых помещений находится в состоянии финишной отделки, остальные оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии после ремонта.

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

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

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

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

- Офисное
- Свободное назначение (торговое, сфера услуг и т.д.).
- Предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1
АНЭИ

Критерии (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 (Свободное 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		
Количество наблюдений	0	0	3	2	5
Взвешенный итог	0	0	9	8	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	42				

Таблица 8.3.
АНЭИ

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

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный бал по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Свободное назначение	42
Офис	40

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

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

9.1 О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. ИЮНЬ-ИЮЛЬ 2021 ГОДА

1. В июле ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 года).

2. В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемические уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м SA2 после роста на 1,1% м/м SA месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций.

3. На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста.

4. Уровень безработицы (по методологии МОТ) последовательно снижается одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемического уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Результаты апреля–июня соответствуют динамике оперативных индикаторов, которые ранее указывали на сохранение позитивных тенденций 1 квартала.

Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.) деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.).

В структуре инвестиций по видам основных фондов (по полному кругу организаций) существенный рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности, а также в машины и оборудование.

Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

6. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (51,7 млрд долл. США в январе–июле 2021 г. по

сравнению с 26,6 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 46,9 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

7. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в июле вырос на 13,8% г/г3 (2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,8% г/г в июле, 8,9% во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (28,6% г/г и 27,2% г/г соответственно). Потребительское кредитование в июле выросло на 16,2% г/г (13,7% г/г по 2 кв. 2021 года).

Ставки по кредитам физическим лицам в январе–июне в целом оставались стабильными. При этом ставка по рублевым жилищным кредитам в июле умеренно выросла до 7,7% (7,2% во 2 кв. 2021 года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям за период март–июнь выросли на 0,66 процентного пункта. При этом предпосылки для дальнейшего увеличения ставок в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

8. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн рублей в январе–июле 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0%(+3,4 трлн рублей

Таблица 9.1.1

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	Июль.21	июль.21 / июль.19	II кв.21	июнь.21	июнь.21 / июль.19	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	4,7*	0,4	10,3	8,9*	2,3	11,4*	11,0*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,9	5,1	0,0	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	9,3	8,9	5,8	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	4,7	4,2	23,5	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	20,2	-4,6	52,4	42,2	0,0	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	30,9	-5,4	99,5	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,1	0,6	10,1	13,1	2,5	11,2	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,8	0,7
Инвестиции в основной капитал			11,0					2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	2,8	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	-1,1	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,4	3,6	11,1	7,6	5,3	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,5	4,9	5,5	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			0,6	1,2	-	-0,6	0,0	-0,4	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,8	11,7	15,9	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			2,3	1,6	-	0,1	0,7	1,1	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,8	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	-	0,9	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,5	-	75,3	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	-0,1	75,5	75,5	0,0	75,6	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,0	2,4	-	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,0	-	71,5	71,7	-	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,3	71,7	71,7	-0,3	71,8	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-27,5	-	-16,7	-22,3	-	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,7	3,6	-	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,6	3,8	3,7	7,5	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,3	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,5	-	4,9	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,7	-	5,0	4,9	-	5,0	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

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

Потребительская инфляция в августе

Таблица 9.1.2
О потребительской инфляции

	авг.21	июл.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,68	6,46	6,50	6,02	5,53	5,79	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,17	0,31	0,69	0,74	0,58	0,66	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,66	0,44	0,65	0,66	0,53	0,59	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,70	7,43	7,90	7,40	6,55	7,58	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-0,51	-0,50	0,64	0,96	0,75	0,82	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,73	0,11	0,60	0,76	0,52	0,68	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,97	7,55	7,04	6,68	6,16	5,92	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,80	0,77	0,68	0,74	0,66	0,72	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,88	0,95	0,85	0,81	0,67	0,65	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,78	3,83	3,95	3,29	3,30	3,20	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,32	0,88	0,76	0,44	0,22	0,37	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,29	0,24	0,47	0,32	0,35	0,37	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,07	6,78	6,55	6,04	5,47	5,38	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,59	0,47	0,75	0,82	0,58	0,83	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,64	0,62	0,95	0,98	0,63	0,78	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,20	6,02	5,78	5,23	4,86	4,77	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,49	0,46	0,76	0,66	0,47	0,54	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,60	0,67	0,73	0,67	0,54	0,48	-	-

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в августе 2021 г. замедлилась: 0,17% м/м (июль: 0,31% м/м), с исключением сезонного фактора инфляция составила 0,66% м/м SA1 (0,44% м/м SA месяцем ранее).

2. Продовольственная дефляция в августе сохранилась на уровне июля (-0,51% м/м после -0,50% м/м). Основное сдерживающее влияние продолжила оказывать дефляция на плодоовощную продукцию, которая несколько превысила прошлогодний уровень (-8,4% м/м после -6,9% м/м в июле, в августе 2020 г.: -8,3% м/м). Кроме того, замедлился рост цен на ряд социально значимых товаров (крупа гречневая, масло подсолнечное, мука), а на яйца и пшено цены снизились. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в августе ускорился (0,56% м/м, ~0,4% м/м в июне–июле, ~0,7% м/м в апреле–мае) – значимый вклад внесла, в том числе, динамика цен на мясопродукты (1,0% м/м в августе).

3. Непродовольственная инфляция в августе составила 0,80% м/м после 0,77% м/м в июле (с исключением сезонного фактора: 0,88% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее). Существенный вклад внесло ускорение роста цен на бензин (1,4% м/м в августе, 0,7% м/м месяцем ранее), а также ряд товаров с высокой долей импортной составляющей. Вместе с тем фиксировалась стабилизация темпов роста цен на строительные материалы, которые ранее росли высокими темпами (+0,4% в августе, +5,6% м/м в среднем в мае–июле).

4. В секторе услуг инфляция составила 0,32% м/м по итогам августа (0,88% м/м месяцем ранее), сезонно сглаженные темпы сохраняются на умеренном уровне (0,29% м/м SA после 0,24% м/м SA месяцем ранее). На санаторно-оздоровительные услуги и услуги зарубежного туризма цены снизились, при этом подорожали услуги пассажирского транспорта и гостиниц. Потребительская инфляция с 31 августа по 6 сентября.

5. За неделю с 31 августа по 6 сентября инфляция замедлилась до 0,07% (0,09% недель ранее). В годовом выражении инфляция составила 6,74% г/г по состоянию на 6 сентября.

6. По-прежнему сдерживающее влияние на инфляцию оказывает сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,8% н/н после -0,9% н/н недель ранее), а также дефляция в сфере регулируемых и туристических услуг (-0,1% вторую неделю подряд). Дополнительный отрицательный вклад в инфляцию на отчетной неделе внесло начавшееся снижение цен на бензин (-0,3% за неделю, 0,1% недель ранее).

7. В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов, инфляция несколько замедлилась (0,19% после 0,21% недель ранее). На отчетной неделе продолжился рост цен на мясопродукты, а также сахар, молоко и молочную продукцию.

8. В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина инфляция составила 0,27% (0,17% на предыдущей неделе). На отчетной неделе значительно ускорились темпы роста цен на легковые автомобили (1,0% после 0,2%) и электро- и бытовые приборы (0,4% после 0,2%). При этом сдерживающее влияние оказала динамика цен на строительные материалы, где дефляция ускорилась (-0,6% после -0,4%)

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

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Оцениваемые помещения относятся к помещениям ПСН. Для данного вида коммерческой недвижимости отсутствует информации по исследованию рынка помещений, однако, учитывая, что данному виду помещений присущи ценообразующие факторы как офисных, так и торговых помещений, Оценщик приводит анализ рынка офисных и торговых помещений. В качестве основных показателей рынка ПСН будут использоваться среднерыночные показатели офисной и торговой недвижимости.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	474,7	839,5	743
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9-10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5–12,5	10,5–11,5

Источник данных: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021>

9.2.1 Анализ рынка офисной недвижимости¹

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	I полугодие 2019	I полугодие 2020	I полугодие 2021
Общий объем предложения, млн кв. м	18,4	18,8	19,4
Класс А	4,3	4,4	4,9
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	119,7	60,9	446,3
Класс А	62,3	15,3	344,5
Класс В+/-	57,4	45,6	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	710,0	514,4	681,4
Доля вакантных площадей, %	7,4	6,0	8,1
Класс А	11,5	9,6	11,5
Класс В+/-	6,2	4,9	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 822	18 727	20 823
Класс А	26 635	25 388	28 040
Класс В+/-	13 989	14 751	16 795

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Источник данных: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-office-2021>

¹ Обзор «ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ. I полугодие 2021г <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-office-2021>
ЭКСПЕРТ: НАТАЛЬЯ БОННЕЛИ (ДЕМЕНТЬЕВА), ВЕРА ЗИМЕНКОВА, ФРАНСУА НОННЕНМАШЕР AND АНДРЕЙ КУХАР
31 ИЮЛ 2021

В I полугодии 2021 г. знаменательным является рекордный за последние семь лет показатель ввода, составивший 446 тыс. кв. м. Но лишь 14% от нового предложения вышли на спекулятивных рынок. При этом доля вакантности завершенных спекулятивных проектов составила 50%.

Спрос на офисные помещения на рынке Москвы по результатам I полугодия 2021 г. приблизился к допандемийным показателям и составил 681 тыс. кв. м, что свидетельствует о восстановлении активного спроса и стабилизации рынка. Ключевыми драйверами спроса на сегодняшний день являются ИТ-и телекоммуникационные компании.

Доля вакантных площадей постепенно идет на спад, наиболее ярко выраженной динамикой наблюдается в объектах класса А, показатель вакантности которого уже достиг результата I полугодия 2019 года.

Предложение офисов



По результатам I полугодия 2021 г. совокупный объем предложения на офисном рынке Москвы приблизился к показателю в 19,9 млн кв. м.

За период II квартала 2021 года с вводом двух бизнес центров офисное предложение пополнилось на 136 тыс. кв. м, что в совокупности с проектами, завершенными в I квартале 2021 г., дает 446 тыс. кв. м нового предложения. Данный показатель является рекордным за последние 7 лет, кроме того, объем ввода за I полугодие 2021 г. превышает годовые результаты за последние 5 лет.

Важно отметить, что 86% от объема ввода в I полугодии 2021 г. представлено тремя объектами, реализованными под конечного пользователя, остальные пять объектов, завершенных в этот период, выйдут на спекулятивный рынок. Около 80% нового предложения составляют качественные бизнес центры класса А. Все проекты завершеного строительства в I полугодии 2021 г. децентрализованные объекты.

До конца 2021 года к вводу в эксплуатацию ожидается еще 382 тыс. кв. м, 23% из которых built to suit объекты. Более 40% из заявленных проектов бизнес центры класса А. Лишь 14% будущего предложения, запланированного во II полугодии 2021 г., расположено в Центральном Деловом районе.

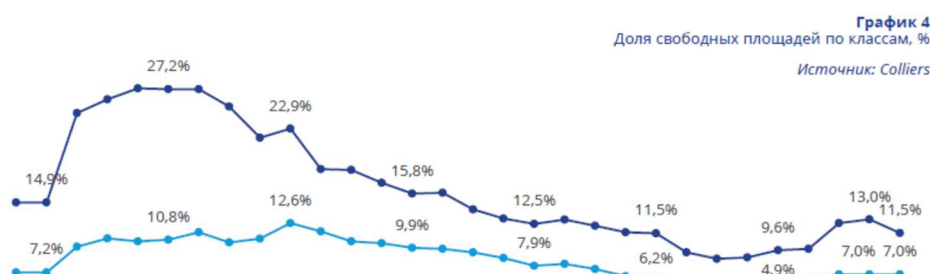
Доля свободных площадей

В целом на офисном рынке Москвы по итогам I полугодия 2021 г. доля свободных площадей составила 8,1%, что на 2,1 п.п. выше аналогичного показателя прошлого года. При этом за квартал вакантность снизилась на 0,4 п.п., что свидетельствует о постепенном сокращении свободных офисных помещений.

В бизнес-центрах класса А доля вакантных площадей остановилась на отметке 11,5% (+1,9 п.п. за год, но 1,2 п.п. за квартал). Показатель вакантности в объектах класса В+/-остался неизменным за квартал и составил 7,0%, но продемонстрировал увеличение за год в 2,1 п.п.

По итогам II квартала 2021 г. вакантность в деловом районе «Москва-Сити» составила 5,8%, что на 4,6 п.п. ниже, чем в I квартале 2021 г. По сравнению с I полугодием 2020 г. вакантность снизилась на 1,2 п.п. Сейчас «Москва-Сити» остается одним из самых популярных деловых районов для покупки и

аренды недвижимости. Стремительно продолжает заполняться башня NevaTowers, введенная в эксплуатацию в IV квартале 2020 г., а также во II квартале 2021 г. были заключены крупные сделки — такие как аренда ПАО «Санкт-Петербургская биржа» пяти этажей в «Башне Меркурий» совокупной площадью более 4 тыс. кв. м. До конца года доля свободных площадей в данном субрынке продолжит снижаться.



Спрос

По итогам I полугодия 2021 г. совокупный объем спроса на офисном рынке Москвы составил 681 тыс. кв. м, из которых 381 тыс. кв. м пришлось на II квартал 2021 г. Около 30% сделок, заключенных во II квартале 2021 г., пришлось на объекты класса А.

Ключевыми драйверами спроса в прошедшем полугодии стали IT-компании, в частности онлайн-ритейлеры, которые насчитывают 19% от общего объема новых сделок.

Активный интерес со стороны клиентов проявляется в адрес гибких рабочих пространств: объем занятых площадей в гибких офисах по итогам I полугодия 2021 г. составил 28 тыс. кв. м, в то время как по итогам 2020 г. годовой показатель составил 30 тыс. кв. м.

Коммерческие условия

На конец I полугодия 2021 г. средневзвешенные ставки аренды в целом по офисному рынку ставили 20 823 руб./кв. м/год, что, в свою очередь, на 11% выше аналогичного показателя прошлого года.

В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды зафиксировалась на уровне 28 000 руб./кв. м/год, а в классе В+ — на отметке 16 800 руб./кв. м/год. За прошедшие полгода ежеквартальный прирост ставок аренды составлял около 2-3% — таким образом, ввиду роста деловой активности, а также снижения уровня вакантных площадей, до конца текущего года ожидается увеличение средних ставок еще на 4–6%.

Рынок продаж офисных помещений

По итогам прошедшего квартала совокупный объем купленных офисных помещений на рынке Москвы составил 15 тыс. кв. м, что в сумме с результатами I квартала 2021 г. дает полугодовой показатель в 24 тыс. кв. м. Почти 40% сделок продаж, реализованных с привлечением консультантов, были заключены в рамках делового комплекса iCity, ожидаемого к вводу в эксплуатацию во II квартале 2024 г. Таким образом, более половины приобретенных офисных помещений были в бизнес-центрах класса А.

Срок экспозиции

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. — М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020. — 64 с., таблица 1.4.1, стр. 22 средний срок экспозиции для офисных помещений: от 4 до 7 месяцев.

9.2.2 Анализ рынка торговой недвижимости²

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,8	8,2	8,4
Новое предложение, кв. м	105 000	284 200	91 300
Количество открытых ТЦ, штук	1	4	6
Уровень вакантности, %	8,5	10,2	10,5
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	615	643	662

Источник данных: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-retail-moscow-2020>

Предложение

Новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец первого полугодия 2021 г. составило 91 300 кв. м (GLA) благодаря открытию шести торговых центров, что в полтора раза выше количества новых объектов аналогичного периода прошлого года (четыре торговых центра в I полугодии 2020 г.).

Несмотря на активный старт по открытиям в первом полугодии 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 20% из-за переносов сроков реализации ТЦ. Однако во втором полугодии к открытию запланированы более крупные объекты, такие как

«Город Косино» (GLA 75 000 кв. м), «София» (GLA 36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (GLA 33 000 кв. м).

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 662 кв. м на 1 000 человек, что в три раза выше средне-российского показателя обеспеченности.

Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона.

Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой.

В связи с изменением предпочтений и привычек потребителей в пандемийный 2020 год собственники и управляющие компаний стараются учесть эти изменения. На данный момент ТЦ следуют концепции эко-и ЗОЖ-пространств, в рамках которых повышается лояльность покупателей и поддержка арендаторов объектов. Помимо этого, управляющие компании приобщают к теме экологизации жизни посетителей и ритейлеров и подталкивают их к необходимости принимать личное участие в улучшении состояния окружающей среды, идя в ногу со временем.

По итогам 3–9 посещаемость торговых центров (отражает количество посетителей на 1 000 кв. м торговых площадей), по данным Watcom, оказалась ниже (-7,4%) значения за аналогичный период докризисного 2019 г. Этот разрыв стал минимальным с начала 2021 года.

На предпраздничной неделе с 26 апреля по 2 мая разрыв оценивался в 11,9%, на неделе 19–25 апреля — в 17,3%. В начале этого года падение оценивалось в 25–30%. Позитивную динамику связывают с установившейся на праздничной неделе в Москве холодной погодой: отказавшись от привычных поездок на дачу и отдыха на природе, горожане проводили свободное время в торговых центрах.

Однако из-за наступления третьей волны, в связи с ростом заболеваемости и внедрением новых антиковидных мер, поднимается большой вопрос касательно перспектив дальнейшего восстановления трафика.

² Обзор «ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ. I полугодие 2021 г.» <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-retail-moscow-2020>
ЭКСПЕРТ: АННА НИКАНДРОВА, ВЛАДИСЛАВ НИКОЛАЕВ, ВЕРОНИКА ЛЕЖНЕВА, ЛОЛИТА ЛЕОНТЬЕВА AND ОЛЬГА БАКУЛИНА
14 ИЮЛ 2021

Спрос

За первое полугодие на московском рынке дебютировало десять международных брендов, что на 23% ниже показателя 2020 года. Однако в прошлом году большая часть открытий была представлена в формате корнеров в ЦУМе и в онлайн-магазинах, сейчас же бренды рассматривают частично полноценные магазины для открытий.

Помимо этого, большинство иностранных компаний относятся осторожно к экспансии на других рынках, что дало толчок отечественным ритейлерам активно развиваться в новых локациях и форматах на московском рынке.

Срок экспозиции

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020. – 64 с., таблица 1.4.1, стр. 21 средний срок экспозиции для торговых помещений: от 3 до 5 месяцев.

Основные выводы

1. Ставка капитализации для помещений ПСН находилась на уровне 9-10%, в среднем 9,4%.
2. Вакантность помещений ПСН составляет, в среднем, 9,3%.
3. Диапазон цена помещений свободного назначения составляет 225 000 – 405 000 руб./кв. м с НДС.
4. Диапазон ставок аренды помещений свободного назначения составляет 36 982 – 47 969 руб./кв. м/ год с НДС
5. Средний срок экспозиции помещений ПСН 5 месяцев.

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

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

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

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

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

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

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

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

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

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

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

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

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

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в

результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

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

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

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

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

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

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

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

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

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

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

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход. На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ

11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Правило корректировок цен сравнимых объектов:

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

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 принт-скрины источников информации представлены в Приложении.

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

Таблица 11.1.1

Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/262606724/	https://www.cian.ru/sale/commercial/258370352/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260159935/
Месторасположение объекта	Москва, Кутузовский пр-т, д.26, к.1	Кутузовский просп., 43	ул. Студенческая, 22К3	ул. Пудовкина, 7
Цена аналога, руб., с НДС		36 000 000	32 400 000	45 000 000
Цена аналога, руб., без НДС		30 000 000	27 000 000	37 500 000
Дата информации	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Общая площадь аналога кв.м	271,8	160,0	80,0	174,3
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	198	0,0	80,0	174,3
Площадь помещений в подвале, кв.м	73,8	160,0	0,0	0,0
Описание объектов	Нежилое помещение - 1 этаж, подвал здания жилого назначения	Нежилое помещение, подвал здания жилого назначения	Нежилое помещение, подвал здания жилого назначения	Нежилое помещение, 1 этаж здания жилого назначения
Расстояние до метро	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 мин.на трансп.
Этаж расположения	1этаж, подвал	подвал	1 этаж	1 этаж
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Уровень отделки	35,8 кв. м - стандарт; 236 кв. м - требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС	-	187 500	337 500	215 146
Коррекция на завершенность сделки	-	-9,90%	-9,90%	-9,90%
Цена после коррекции, руб.	-	168 938	304 088	193 847
Коррекция на удаленность от метро	-	0,00%	0,00%	18,00%
Цена после коррекции, руб.	-	168 938	304 088	228 739
Коррекция на линию домов	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.	-	168 938	304 088	228 739
Коррекция на состояние здания	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.	-	168 938	304 088	228 739
Коррекция на этаж	-	23,79%	-8,87%	-8,87%
Цена после коррекции, руб.	-	209 132	277 121	208 455
Коррекция на наличие организованной парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена после коррекции, руб.	-	209 132	277 121	208 455
Коррекция на площадь помещений	-	0,00%	-8,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.	-	209 132	254 951	208 455
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.	-	-10 506	-10 506	0
Цена после коррекции, руб. без НДС	-	198 625	244 445	208 455
Сумма абсолютных величин корректировок	-	38,72%	30,89%	36,77%
Коэффициент соответствия объекту анализа	-	2,75	3,44	2,89
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,303	0,379	0,318
Взвешенная цена аналога, руб.	-	60 184	92 645	66 289
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	219 118	-	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	59 556 000	-	-	-

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 сентябре 2021 г.

Согласно данным Таблицы 82 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. для объектов свободного назначения в г. Москва скидка на торг составляет 9,9%.

Корректировка для аналогов составила -9,9%.

Рыночные условия (дата продажи). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на сентябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 13 сентября 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.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе города Москвы и имеют схожую привлекательности расположения.

Корректировка не требуется.

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 11.1.2

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 и объекты-аналоги №1-2 расположены в зоне 5-10 мин. пешком от метро, корректировка равна нулю; для объект-аналог №3 расположен в 5 минутах транспортом, корректировка равна 1,18 или +18%.

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

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка рассчитывалась по данным Таблицы 53 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. Данные представлены ниже в таблице.

Таблица 11.1.3

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,3	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,0	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,0	1,1
	подвал	0,7	0,86	0,91	1,0

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

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

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.

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 11.1.4
Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений на 1 этаже	0,73	0,00	1,00	1,00
Доля помещений в подвале	0,27	1,00	0,00	0,00
Коэффициент корректировки для 1 этажа	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки для подвала	0,70	0,70	0,70	0,70
Удельный показатель	0,92	0,70	1,00	1,00
Коррекция на этаж	-	23,79%	-8,87%	-8,87%

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Корректировка рассчитывалась по данным Таблицы 43 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. Данные представлены ниже в таблице

Таблица 11.1.5
Корректирующие коэффициенты 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

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 11.1.6
Корректировка на состояние помещений

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

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов №1-2 отличаются. Расчет корректировки проведен в таблице ниже.

Таблица 11.1.7
Расчет ккорректировки на состояние помещений

Наименование	Показатель
Стоимость косметического ремонта с материалом, руб./ кв. м	12 100
Площадь объекта оценки, не требующая ремонта, кв. м	35,80
Площадь объекта оценки, требующая ремонта, кв. м	236,0
Доля помещений, требующих ремонт	0,87
Коррекция на состояние помещений, руб./кв. м	- 10 506

Величина корректировки для объектов-аналогов №1-2 составляет -10 506 руб./кв. м

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 стоимость объекта оценки на дату оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

59 556 000 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:

- Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1;
 - Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1:
 - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;
 - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1, 1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1
- Адрес объекта: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.

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. 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.

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

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

- ✓ производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;

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

На дату оценки состояние нежилого помещения в составе объекта оценки (помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1 , пом. IV,ком. 1–5) – не требует ремонта, соответствует отделке «стандарт»; В остальных помещениях (общей площадью 236,0 кв. м) объекта оценки требуется завершение ремонта, сопоставимое с затратами на проведение косметического ремонта. Данный факт будет учтен в расчетах при корректировке предварительной справедливой стоимости.

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

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

Таблица 11.2.2
Определение ПВД объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/257708716	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163143	https://www.cian.ru/rent/commercial/262064156/
Местоположение	Москва, Кутузовский пр-т, д.26, к.1	пл. Победы	Кутузовский просп., 33	ул. Большая Дорогомиловская, 11
Описание объекта	Нежилые помещения	128,5 кв.м - первый этаж многоквартирного дом 28,3 кв.м. - цоколь первая линия Кутузовского проспекта отдельный круглосуточный вход зальная планировка все центральные коммуникации высота потолков 2,6 м. электричество 35 кВт типовой ремонт бесплатная парковка УСН (ФНС 30) прямая аренда	Продажа торгового помещения 623,8 м2 на ул. Кутузовский проспект, д. 33 (6 минут пешком от м. Кутузовская). 1 линия домов. Первый этаж - 320,6 м2, подвал - 303,2 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. В настоящий момент располагается стоматология "Мастер Дент". Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Месячная арендная плата 1 600 000 рублей, УС налогообложения. Без комиссии.	Сдается в аренду помещение 353 кв.м с отлётным входом и парковкой под клинику на ул. Б. Дорогомиловская. Расположено на 1-м этаже, отдельная входная группа с 1-й линии, высокие потолки 5 м.
Расстояние до метро	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	5 -10 мин. пешком	10 -15 мин. пешком
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж расположения	Первый этаж, подвал	1 этаж, цоколь	1 этаж, подвал	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Условия аренды	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.	Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены.
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС	-	47 969	36 982	44 873
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС	-	39 974	30 818	37 394
	13.09.2021	10.09.2021	10.09.2021	09.09.2021
Дата информации	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Общая площадь аналога, кв. м	271,8	150,1	623,8	353,0
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	198	128,5	320,6	353,0
Площадь помещений в цоколе, кв.м	0	21,6	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале, кв.м	73,8	0,0	303,2	0,0
Состояние объектов	Условно: Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на завершенность сделки	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	35 977	27 736	33 655
Коррекция на удаленность от метро	-	0,00%	0,00%	9,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	35 977	27 736	36 684
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	35 977	27 736	36 684
Корректировка на этаж	-	-5,26%	7,01%	-8,87%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	34 083	29 680	33 430
Корректировка на площадь объекта	-	0,00%	15,00%	15,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	34 083	34 132	38 445
Корректировка на состояние здания	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	34 083	34 132	38 445
Корректировка на наличие организованной парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	34 083	34 132	38 445
Корректировка на состояние помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после корректировки, руб./кв. м в год	-	34 083	34 132	38 445
Сумма абсолютных величин корректировок	-	15,26%	32,01%	42,87%
Коэффициент соответствия объекту анализа	-	1 420,93	677,68	505,97
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,546	0,26	0,194
Взвешенная цена аналога, руб.	-	18 609	8 874	7 458
Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС	34 941	-	-	-
Арендная ставка за объект оценки, рублей в год без НДС, КР и ЭР	9 497 000	-	-	-

Определение корректировок

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

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

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

Согласно данным Таблицы 82 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. для объектов свободного назначения в г. Москва скидка на торг составляет 10,0%.

Корректировка для аналогов составила -10,0%.

Корректировка на дату. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на сентябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 13 сентября 2021 года. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11.2.3

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТЫ 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. Объект-аналог №3 расположен в зоне 10-15 мин. пешком от метро, корректировка составляет 1,09 или +9,0%.

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

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка рассчитывалась по данным Таблицы 53 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. Данные представлены ниже в таблице.

Таблица 11.2.4

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения

Этаж расположения		аналог			
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,3	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,0	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,0	1,1
	подвал	0,7	0,86	0,91	1,0

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.

Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 11.2.5

Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений на 1 этаже	0,73	0,86	0,51	1,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,14	0,00	0,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений в подвале	0,27	0,00	0,49	0,00
Коэффициент корректировки для 1 этажа	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент корректировки для цоколя	0,770	0,770	0,770	0,770
Коэффициент корректировки для подвала	0,70	0,70	0,70	0,70
Коэффициент	0,92	0,97	0,85	1,00
Коррекция на этаж	-	-5,26%	7,01%	-8,87%

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Корректировка рассчитывалась по данным Таблицы 44 «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г. Данные представлены ниже в таблице

Таблица 11.2.6
Корректирующие коэффициенты на площадь

Площадь, кв.м		Объект-аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	1	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	1	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	1	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,9	1

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

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

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

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

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

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

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

где:

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

Весовые коэффициенты определялись по формуле

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

где:

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

Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений ПВД объекта оценки, определенный сравнительным подходом, составляет

9 497 000 руб. в год без НДС, КР и ЭР.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

Неполная загрузка и потери от неплатежей

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

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

В условиях пандемии коронавируса многие объекты стрит-ритейла в Москве были закрыты, в результате чего увеличилось число вакантных площадей (см. Обзор рынка). Учитывая вероятность частичного простоя помещений в случае возможной смены арендатора, Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений согласно выводам гл.9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ в размере среднерыночной величины, равной 9,3% 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 данным Таблицы 40 и Таблицы 36 «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019г., значение «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода для торговых помещений г. Москвы составляет 21,9%, для офисных объектов класса С – 20,7%, для помещений ПСН принимается среднее значение в размере 21,3% от ПВД.

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Прочие торговые и сходные типы объектов			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	21,9%	16,6% 27,1%
2	Санкт-Петербург	18,9%	16,5% 21,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,5%	14,1% 22,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	19,3%	14,7% 23,9%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	18,0%	13,5% 22,4%
6	Дальневосточные и курортные города	18,6%	13,9% 23,2%

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 36

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Офисные объекты класса С и ниже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	20,7%	16,3% 25,0%
2	Санкт-Петербург	17,3%	14,7% 19,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,3%	13,4% 21,2%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	17,7%	13,9% 21,4%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	16,8%	13,3% 20,2%
6	Дальневосточные и курортные города	17,5%	13,3% 21,7%

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).

Как показано в обзоре рынка, гл.9.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ, ставка капитализации для помещений ПСН составляет 9,4%.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта ;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

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

Таблица 11.2. 7

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Наименование	Единицы измерения	Норматив	Показатель
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	-	9 497 000
Возможные потери и недозагрузка	%	9,3%	883 221
Действительный валовой доход	руб.	-	8 613 779
Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД	%	21,3%	2 022 861
Чистый операционный доход за год	руб.	-	6 590 918
Ставка капитализации, %	%	9,4%	9,4%
Предварительная стоимость объекта оценки	руб.	-	70 116 149
Стоимость косметического ремонта с материалом	руб./ кв. м	-	12 100
Площадь, требующая ремонта	кв. м	-	236,0
Стоимость косметического ремонта с материалом	руб.	-	2 855 600
Справедливая стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.	-	67 261 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки, определенная доходным подходом, составила: **67 261 000 руб.**

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

При проведении расчетов справедливой (рыночной) 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	59 556 000
Доходный подход	67 261 000

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.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, имеют равный вес, каждому присваивается удельный вес 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

Наименование	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	59 556 000	0,5
Доходный	67 261 000	0,5
Справедливая (рыночная) стоимость	63 408 500	-
Справедливая стоимость, округленно без НДС	63 409 000	-

Объект оценки представляет собой объект недвижимости в составе:

- Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1;
 - Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1:
 - нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;
 - нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1, 1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1
- Адрес объекта: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1.

Определение справедливой стоимости по каждому объекту (помещению), входящему в состав объекта оценки, производилось с учетом того, что нежилое помещение общей площадью 73,8 кв.м. расположено в подвале. Как указывалось выше, стоимость таких помещений в среднем составляет 0,7 от стоимости помещений, расположенных на первом этаже. Тогда найти удельную стоимость помещений можно из уравнения:

$$35,8 \times x + 162,2 \times x + 78,3 \times 0,7 \times x = 63\,409\,000$$

где x – удельная стоимость помещений на 1 этаже.

Отсюда получаем, что $x = 253\,981$ руб./кв. м. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости по каждому объекту (помещению) приведены в Таблице ниже.

Таблица 12.3
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.

Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС	63 409 000
В том числе:	
Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	13 120 000
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	50 289 000
В том числе:	

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5, руб. без НДС	9 093 000
Нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1, руб. без НДС	41 196 000

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

Справедливая стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки 13 сентября 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
63 409 000
(Шестьдесят три миллиона четыреста девять тысяч) рублей,
в том числе:

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 73,8 (семьдесят три и восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2578, расположенное в подвале № 0 здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	13 120 000
Нежилые помещения, которые будут образованы путем деления из помещения общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенного на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1, руб. без НДС	50 289 000
В том числе:	
Нежилое помещение - 1, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять целых восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5, руб. без НДС	9 093 000
Нежилое помещение - 2, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят две целых две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1,1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1, руб. без НДС	41 196 000

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Законодательные и нормативно – правовые документы

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

Методическая литература

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

Рыночная информация

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГИС ЕГРН	Раздел 1
полное наименование органа регистрации прав	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387711934			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2573	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0007001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 33309, Инвентарный номер: 496/1
Адрес:	г.Москва, просп.Кутузовский, д.26, корп.1
Площадь:	198
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21173783.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387711934			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2573	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007001:1013
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387711934			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2573	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	антресоль 1, помещение VI - комната 1; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение V - комнаты 1, 1а, с 2 по 8
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
15.04.2021 № 99/2021/387711934			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2573	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-556 от 01.12.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, просп.Кутузовский, д.26, корп.1, усл.№ 33309, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 198 кв. м	
	дата государственной регистрации:	01.12.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/030/2011-556	
	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-4-2411; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 18.11.2011 №73-11-ЭМ-12/41305; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002	
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 (перевода, 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.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 9	Всего листов раздела 9: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387711934			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2573	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ФГИС ЕГРН	Раздел 1
полное наименование органа регистрации прав	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387709492			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2578	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0007001
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 162706, Инвентарный номер: 496/1
Адрес:	г.Москва, просп.Кутузовский, д.26, корп.1
Площадь:	73.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7892046.54

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387709492			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2578	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007001:1013
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПОМЕЩЕНИЯ. Г. МОСКВА, КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д.26, КОРП.1

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Помещение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387709492	
Кадастровый номер:	77:07:0009005:2578

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387709492	
Кадастровый номер:	77:07:0009005:2578

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/030/2011-555 от 01.12.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Доверительное управление, г.Москва, просп.Кутузовский, д.26, корп.1, усл.№ 162706, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 73, 8 кв.м 01.12.2011 77-77-12/030/2011-555 с 26.07.2011 по 01.06.2026 Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950 Договор купли-продажи недвижимости от 24.11.2011 №МР-4-2411; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 18.11.2011 №73-11-ЭМ-12/41305; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 26.07.2011 за № 2173-94174002	
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. Правоприращающие 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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о части (частях) помещения

Раздел 9

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 9	Всего листов раздела 9: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387709492			
Кадастровый номер:		77:07:0009005:2578	

Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 01.12.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

494/24 (00012421:0441)

Описание объекта недвижимого имущества

1.1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2.	Этаж (этажи), на котором расположено помещение	Полвал
1.3.	Общая площадь	

1.2. Стен (Сталь), на котором расположено помещение	подвал
1.3. Общая площадь помещения	73,8 кв. м

1.4. Адрес (местоположение): 73,8 кв.м.

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 _____ VII (ком.11-16)

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: _____ дата обследования - 11.09.2006

1.11. _____ ГУП МосгорБТИ (Западное N 1 БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 февраля 2005 г.

Начальник Западного Н 1 ТЫИ

М.П.

(подпись)	Заведующий	И. А. Соловьев	(подпись)	И. А. Соловьев	фамилия
-----------	------------	----------------	-----------	----------------	---------



02 71 10 0036847

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

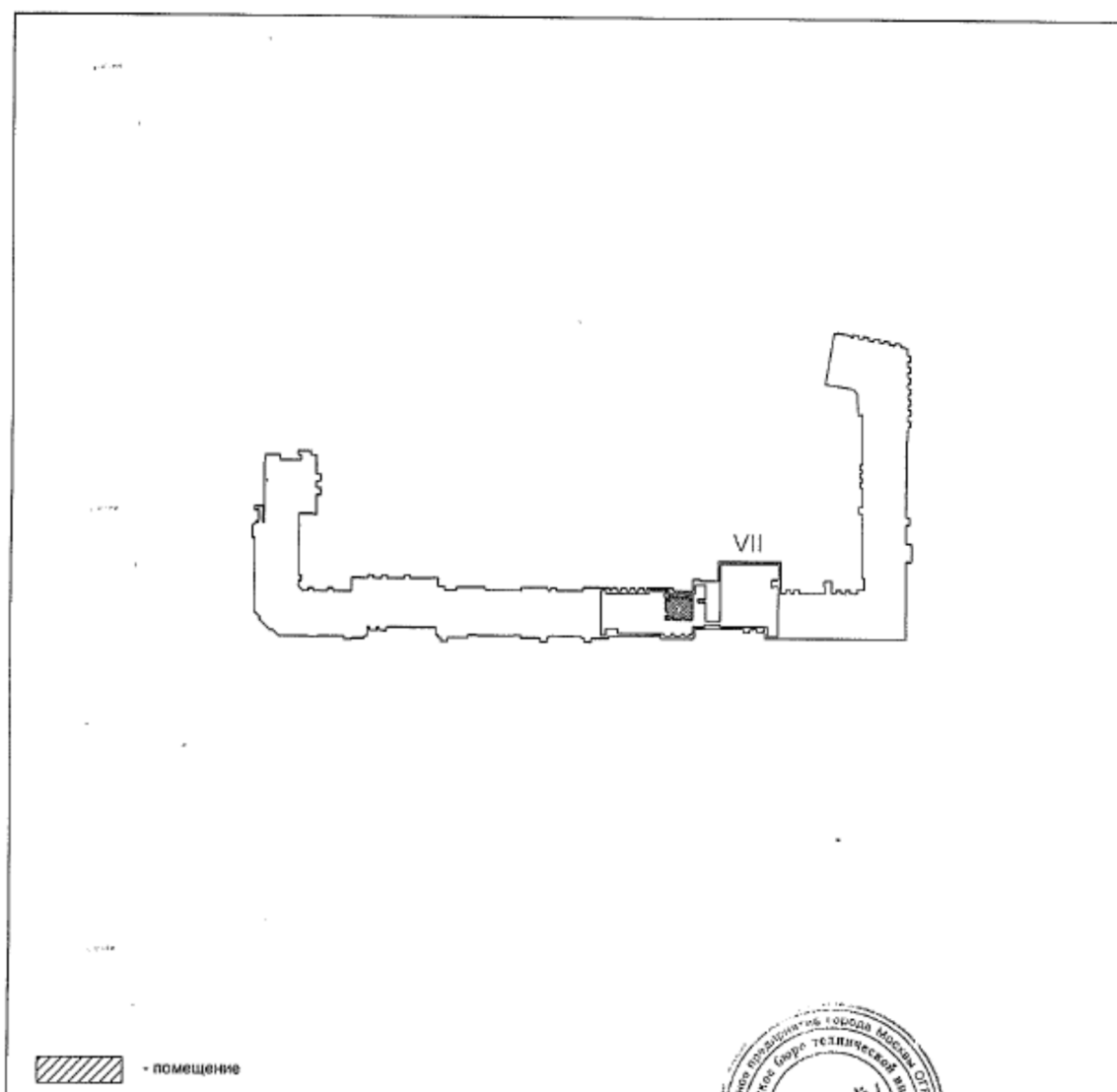
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 494/24 (00012421 : 0441)

2. План расположения помещения на этаже .

Масштаб: 1:2000
План: 1:2000
Лист: 2 из 2

ПОДВАЛ



Масштаб 1 : 2000

Начальник Западного №1 ТВТИ

М. П.

(подпись)



Осолов И. Д.
(инициалы, фамилия)

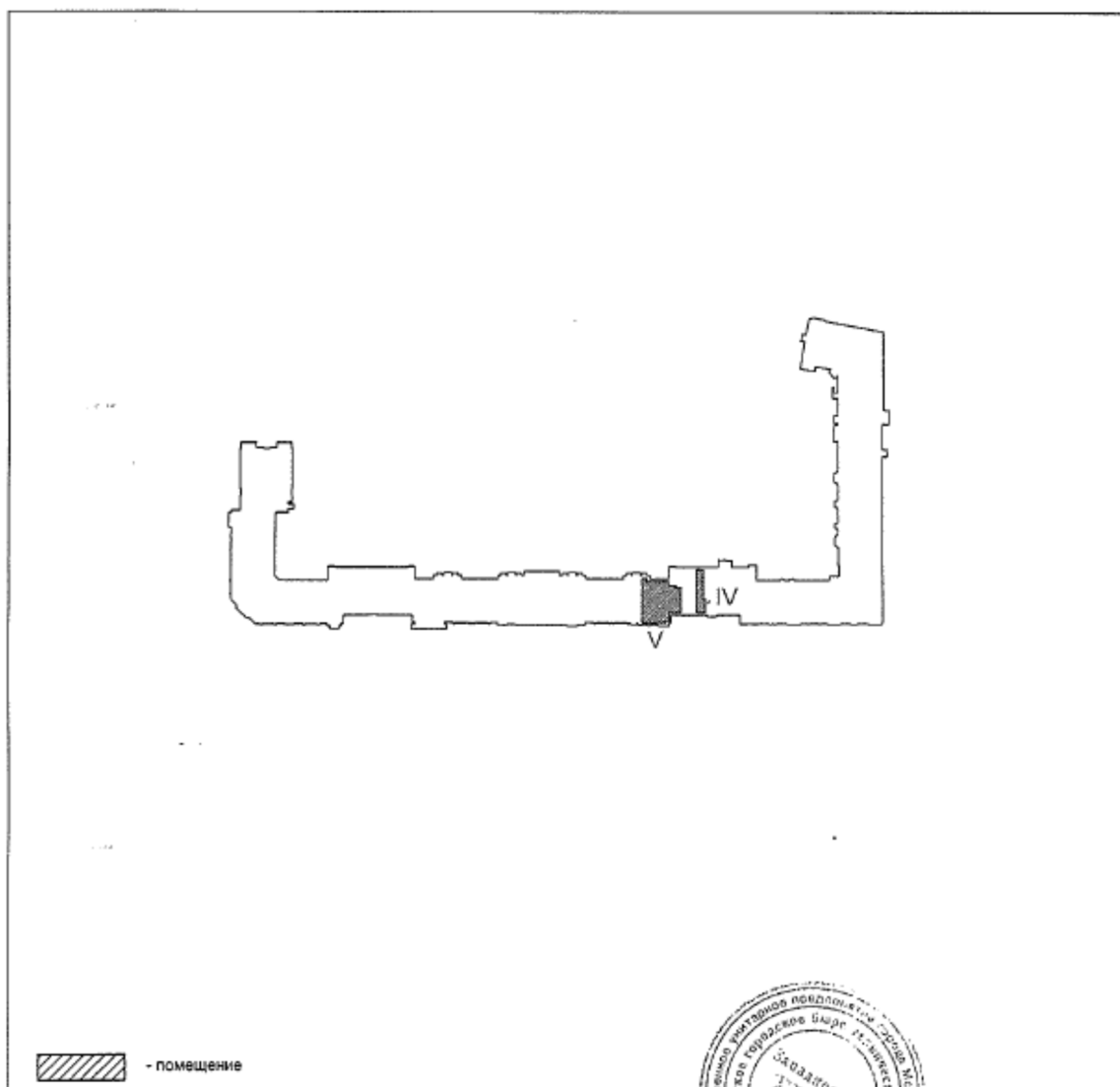
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 494/24 (00012421 : 0385,0444)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 2000

Начальник Западного №1 ТВТИ

М. П.

(подпись)



Орлов И. Д.
(инициалы, фамилия)

IV этаж.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

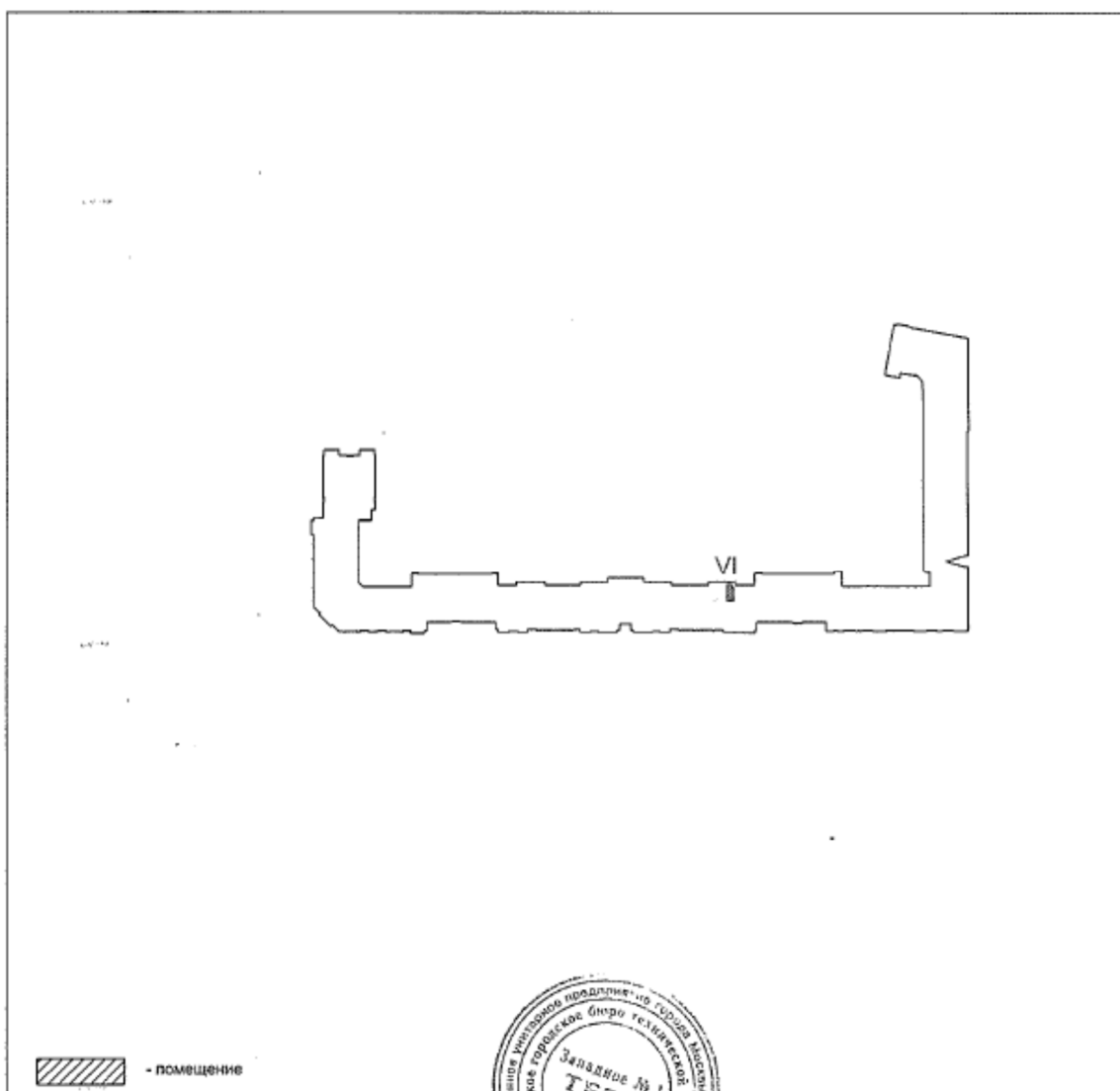
Лист № 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 494/24 (00012421 : 0448)

2. План расположения помещения на этаже

АНТРЕСОЛЬ
1 ЭТАЖ

Согласно техническому
заказу на изготовление
плана № 000/00
1.11.2017г.



Масштаб 1 : 2000

Начальник Западного №1

ТВТИ

М. П.

(подпись)

Орлов И. Д.
(инициалы, фамилия)



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

Исх. № б/н
 от 13 сентября 2021 года

Справка
 о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости
 «МАРТ РИЭЛТИ»

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб. (на 01.08.2021 г.)
Нежилое помещение, общая площадь 73,8 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2578	2 726 864,41	1 858 195,81
Нежилое помещение, общая площадь 198 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2573	7 303 135,59	4 976 652,24

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

Руководитель отдела учета
 и отчетности - главный бухгалтер
 АО «Центротраст»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»


 А.В. Нестерова

**РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
о разделе нежилого помещения и образовании новых нежилых помещений**

г. Москва

07 сентября 2021 года

Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503, зарегистрировано 25.09.2007 г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Хардина Антона Евгеньевича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», зарегистрированных ФСФР России 26.07.2011 г. за № 2173-94174002, в собственности которого находится нежилое помещение общей площадью 198 (сто девяносто восемь) кв.м с кадастровым номером 77:07:0009005:2573, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа здания по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 26, корпус 1 (далее – Нежилое помещение), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01 декабря 2011 года сделана запись о регистрации за № 77-77-12/030/2011-556,

на основании пункта 3 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации,

приняло настоящее решение о нижеследующем:

1. Образовать следующие 2 (два) нежилых помещения путем деления Нежилого помещения:

- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже общей площадью 35,8 (тридцать пять и восемь десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. IV, ком. 1 – 5;

- нежилое помещение, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа, общей площадью 162,2 (сто шестьдесят два и две десятых) кв.м, перечень помещений: Этаж №1, пом. V, ком. 1, 1а, 2 -8; Антресоль №1, пом. VI, ком. 1.

2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с заявлением о регистрации права собственности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» на 2 (два) самостоятельных нежилых помещения, упомянутых в п. 1 настоящего решения.

Вр.И.О. Генерального директора АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»



А.Е. Хардин

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/262606724/>

Свободное назначение, 160 м²
 Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский просп., 43 [На карте](#)
 М Кутузовская - 8 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Дополнительно](#) [Пожаловаться](#)



11 фото



160 м²
Площадь

-1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Фатима. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! В продажу предлагается помещение свободного назначения. 1 - я линия Кутузовского проспекта, отдельный вход, залная планировка, высота потолков - 3.5 м. Парковка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 966 058-91-80, +7 905 713-40-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заоните
 В объявлении показан временный номер

О отзыв о сайте

36 000 000 ₽

225 000 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

Фатима Атакуева

Опытный PRO
 Документы агентства проверены
 Еще 712 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Фатима Атакуева
 Нет отзывов

ПОМЕЩЕНИЯ. Г. МОСКВА, КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д.26, КОРП.1

Сервисы

Gmail

YouTube

Карты

Игры0

(45) Входящие - П...

Московский Зоопа...

Список для чтения

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продам торговое помещение свободного назначения.
Расположено на 1 этаже.
В непосредственной близости ст. МЦК Кутузовская, 10 мин. пешком.
Интенсивный пешеходный поток людей из жилого массива в сторону Кутузовского проспекта см., на карте.
Общая площадь 80 м2 - открытая планировка
Высота до потолка 3,3 м
Выделенная мощность 30 кВт
Собственник Физ. лицо - Продажа по ДКП
Схему сделки и торг, готовы обсуждать при встрече.
ЛОТ 117-1457

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: салон связи, свободное назначение, кафе/ресторан, автомойка, автосервис, бытовые услуги, ресторан, стоматология, фотостудия, автозапчасти, автосалон, букмекерская контора, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, зоотовары, косметология, нотариальная к...

Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	27 000 000 ₽
Ставка	337 500 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

Витринные окна

Есть

Вход

Отдельный с улицы

Состояние

Типовой ремонт

Онлайн-показ

27 000 000 ₽

337 500 ₽ за м²

Консалт Недвижимость

Профи

PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Ещё 233 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Отзыв о сайте

Дорогомилово, Студенческая ул., 22К3

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/261435004/>

сегодня, 19:21 24 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 628,9 м²

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Большая Дорогомиловская ул., 9 [На карте](#)

М Киевская - 11 мин. пешком

В избранное



3 фото

628,9 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

200 000 000 Р

318 016 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

Leadman Brokers

Опытный PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 124 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

ПРОДАЖА ОФИСОВ
от 2,8 млн. руб

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый
арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м.
м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Акция до 30.09.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

Ostankino Business Park

БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная
инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на
наш.дом.рф

фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продается помещение общей площадью 628,9 кв. м. сдача в аренду.

Площадь первого этажа - 645,4 кв.м.
Площадь подвального этажа - 283,5 кв.м.
Торговая площадь первого этажа - 292,7 кв.м. (115,3 кв.м и 177,4 кв.м)

Объект подойдет под любой вид деятельности. Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	200 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	318 016 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков 4 м

Вход Отдельный с улицы

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Большая Дорогомиловская ул., 9

М Киевская 11 мин. пешком

Отзыв о сайте

Инфраструктура

Панорама

Аренда

Аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/257708716/>

сегодня, 15:52 260 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 150,1 м²

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, пл. Победы, 2К2 [На карте](#)

Парк Победы · 4 мин. пешком Кутузовская · 14 мин. пешком

Фили · 15 мин. пешком

В избранное



Видео 27 фото

150,1 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Отзыв о сайте

500 000 ₽/мес. 39 974 ₽ за м² в год

ID 420929
PRO
Еще 11 объектов

Показать телефон

Фотографии (27) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

БЕЗ КОМИССИИ! АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ!

г. Москва, площадь Победы д.2 корп. 2

Общая площадь помещения 150,1 кв.м.

128,5 кв.м - первый этаж многоквартирного дом
28,3 кв.м. - цоколь
первая линия Кутузовского проспекта
отдельный круглосуточный вход
зальная планировка
все центральные коммуникации
высота потолков 2,6 м.
электричество 35 кВт
типовой ремонт
бесплатная парковка
УСН (ФНС 30)
прямая аренда
250 метров до м. Парк Победы

Вкус Вилл переезжает в соседнюю дверь

в доме Банк ВТБ, Уралсиб банк, 36.6, Дикси.

Возможное назначение

Офис

Ещё: стоматология, сервис, общепит, выпечка, шоурум, другое, мастерская, салон красоты, аптека, ателье одежды, фотостудия, фрукты, бытовые услуги, бар, парикмахерская, банк, фитнес, коммерция, цветы, пекарня, выставка, ломбард, продукты, магазин, кафе/ресторан, медицинский ц...

Отзыв о сайте

Свободное назначение, 150,1 м²

500 000 ₽/мес. 39 974 ₽ за м² в год

ID 420929
PRO
Еще 11 объектов

Показать телефон

Яндекс x (11) Входящие - Почта Mail.ru x 113 объявлений - Снять пом x Аренда помещения свободн x

https://www.cian.ru/rent/commercial/257708716/

Фотографии (27) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 150,1 м²

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

500 000 Р/мес. ↓
39 974 Р за м² в год

ID 420929
PRO
Ещё 11 объектов
Показать телефон

Условия сделки

Цена	500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	39 974 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Номер налоговой	30
Высота потолков	2,6 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	35

Ожидание ответа от sori-apr.cian.ru...

Аналог 2

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163143

Яндекс x (11) Входящие - Почта Mail.ru x Аренда помещения на Кутузов x

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163143

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПОТ 163143) г. Москва, Кутузовский проспект д. 33 Кутузовская (пешком 6 мин.) Просмотр: 162

Аренда в месяц: 1 600 000 Р Ставка за м² в год: 30 818 Р

Площадь: 623 м²
Этаж: -2,1
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 3.2 м
Мощность электроэнергии: 50 кВт

Коммерческие условия

Ставка за м² в год: 30 818 руб
Аренда в месяц: 1 600 000 руб
Налог: УС налогообложения
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового помещения 623,8 м² на ул. Кутузовский проспект, д. 33 (6 минут пешком от м. Кутузовская). 1 линия домов.

Первый этаж - 320,6 м², подвал - 303,2 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

В настоящий момент располагается стоматология "Мастер Дент". Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Месячная арендная плата 1 600 000 рублей, УС налогообложения. Без комиссии.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262064156/>

циан — Яндекс: нашлось 29 мл

Снять помещение свободного

Сдам помещение свободного

+

https://www.cian.ru/rent/commercial/262064156/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

+ Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Киевская > Большая Дорогомиловская улица

9 сен, 15:42 54 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 353 м²

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Большая Дорогомиловская ул., 11 На карте

М Киевская · 11 мин. пешком

М Выставочная · 12 мин. пешком

М Студенческая · 13 мин. пешком

В избранное

12 фото

Отзыв о сайте

1 100 000 Р./мес.

37 394 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УЧН: без комиссии

ID 11279024

PRO

3,0 ★★★★★ 2 отзыва

Ещё 65 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Офисы от 103 200 Р/м²
Новый бизнес-центр Pereval. Продажа офисов от 33 м² в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.
+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте pereval.ru

РЕКЛАМА

Лофты от 230 850 Р/м²
Готовые 2-уровневые апартаменты от 107 м² в лофт-квартале Studio #12! Только в сентябре скидка 10%! Панорамное остекление, потолки до 7 м.
+7 (495) 182-36-53

Лофт-квартал Studio #12. Застройщик АО «МетМедМебель». Акция до 30.09.2021. Подробности на сайте loftstudio12.ru

Фотографии (12)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Сдается в аренду помещение 353 кв.м с отлётным входом и парковкой под клинику на ул. Б. Дорогомиловская, в 5 мин. ходьбы от м. Киевская. Расположено на 1-м этаже, отдельная входная группа с 1-й линии, высокие потолки 5 м. Помещение оборудовано под медклинику и оснащено современным медицинским оборудованием. Установлены системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Отличная визуальная доступность и удачная статусная локация. Собственная парковка на 10/м.

Возможное назначение

Офис

Ещё: банк, салон красоты, фитнес, спортзал, зал, медицинский центр, магазин, стоматология, коммерция, бутик, детский центр, зубная поликлиника, клиентский офис, йога, клиника, косметология, массажный салон

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 100 000 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	37 394 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
затраты	Не включены	Комиссия от клиента	-

Свободное назначение, 353 м²

1 100 000 Р./мес.

37 394 Р за м² в год

ID 11279024

PRO

3,0 ★★★★★ 2 отзыва

Ещё 65 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Офисы от 103 200 Р/м²
Новый бизнес-центр Pereval. Продажа офисов от 33 м² в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.
+7 (495) 125-21-90

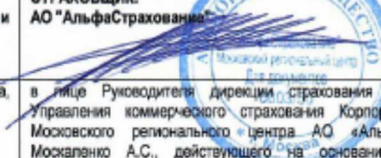
Застройщик АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте pereval.ru

РЕКЛАМА

Лофты от 230 850 Р/м²
Готовые 2-уровневые апартаменты от 107 м² в лофт-квартале Studio #12! Только в сентябре скидка 10%! Панорамное остекление, потолки до 7 м.
+7 (495) 182-36-53

Лофт-квартал Studio #12. Застройщик АО «МетМедМебель». Акция до 30.09.2021. Подробности на сайте loftstudio12.ru

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

ПОЛИС № 0991R/776/10206/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 7713058834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я) ИНН 7705858954 / КПП 7705858954	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессияльная 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) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
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 лицам (Выгодоприобретателям) 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, претензии), 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,  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.	

Договор (Первичный/Протокол) - 0991R/776/20269/20
 Исполнитель: Куликов О.В., Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kashnikov@alphastroy.ru



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



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

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

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-098346/20

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питническая, 12, стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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 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:	roexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
№ 316

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 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 07:04:49/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020 _____

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sroooo.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



М.Г. Соколова

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

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

85 листов

С.Д. Столбецов/

