

ОТЧЕТ № 124/2021(9МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Помещение общей площадью 167,5 кв.м.,
назначение объекта – нежилое помещение,
адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7,
кадастровый номер: 77:08:0011001:5019.

ЗАКАЗЧИК:

АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»

ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 08 ноября 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

08 ноября 2021 года

Москва
2021

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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

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

08 ноября 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 9-МР от 27 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от 01 июня 2021 года, специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости:

Помещение общей площадью 167,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение,
адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7, кадастровый номер: 77:08:0011001:5019.

Цели оценки объекта оценки: определение 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 08 ноября 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
17 314 000**

(Семнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

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

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

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.....	6
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	6
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)	12
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)	12
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
9.1 О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. АВГУСТ-СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА	22
9.2 О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ - ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА	23
9.3 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ДО 2024 ГОДА	25
9.4 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	25
9.4.1 Анализ рынка офисной недвижимости.....	25
9.4.2 Анализ рынка торговой недвижимости	27
10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	30

11. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
32	
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	52

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Объект оценки	Помещение общей площадью 167,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7, кадастровый номер: 77:08:0011001:5019.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 12.07.2021.
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление
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. Отчет не может быть использованным для иных целей.
Дата оценки:	08 ноября 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 27 октября 2021 года до 08 ноября 2021 года
Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.

Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета
---	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут 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:	<p>Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (АО «Центротраст») Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7715667525, КПП: 772201001. Телефон: +7 (495) 640-12-40 Юридический и почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503 Расчетный счет: 40701810192000001838 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 г.</p>
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.</p>
ОЦЕНЩИК:	<p>Столбецов Сергей Дмитриевич</p>
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.srogo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025879-1 от 22.07.2021г. сроком до 22.07.2024г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91</p>
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> • ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10206/21 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	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. • Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.
Местонахождение Оценщика	<p>Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: roexpert@mail.ru. Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку № 9-МР от 27 октября 2021 г. к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Объект оценки	Помещение общей площадью 167,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7, кадастровый номер: 77:08:0011001:5019.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	25 349 159,32
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	17 905 915,64
Дата оценки	08 ноября 2021 г.
Дата составления Отчета	08 ноября 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 124/2021 (9МР)
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	17 649 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	17 090 000

5.1 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Справедливая стоимость объекта оценки:
Помещение общей площадью 167,5 кв. м.,
назначение объекта – нежилое помещение, адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7,
кадастровый номер: 77:08:0011001:5019,
по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
17 314 000

(Семнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

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

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

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

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

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

Внешняя информация, собранная на рынке:

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

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

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

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

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	б/н	12.07.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	02 80 12 0020399	08.08.2012 г.
4	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	б/н	29.10.2021 г.

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение общей площадью 167,5 кв.м, расположенное на 1-м этаже здания гражданского назначения (жилой 7-этажный дом) по адресу: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7.

Здание построено во второй половине прошлого века. Материал стен – ж/б блоки.

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, ул. Бирюзова Маршала, д.7	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
Тип здания	Гражданское (жилой дом)	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021. Осмотр объекта
Этаж расположения	1	Осмотр объекта
Общая площадь	167,5	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
Тип помещений	Встроенное	Кадастровый паспорт помещения инв. № 2425/4 (00073049:0035) от 08.08.2012 г.
Назначение помещений:	Нежилые	Выписка из ЕГРН от 12.07.2021
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещения используются под магазин электроники	Данные Заказчика, осмотр объекта
Этажность здания, в котором расположены помещения	7 этажей	Осмотр объекта
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет	Кадастровый паспорт помещения инв. № 2425/4 (00073049:0035) от 08.08.2012 г.
Класс конструктивных систем	КС-4	Осмотр объекта
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Маршала Бирюзова	Осмотр объекта
Наличие витринного остекления	Нет	Осмотр объекта
Планировка этажа	Коридорно-кабинетная	Осмотр объекта
Внутренняя отделка	Стандартная	Осмотр объекта
Наружные и внутренние капитальные стены	Ж/б блоки	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



Внешний вид здания



Фасад помещений объекта



Вход в помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта



Подсобные помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Северо-Западном административном округе г. Москвы, в районе Щукино по адресу: улица Маршала Бирюзова, д. 7.

Местоположение объекта оценки

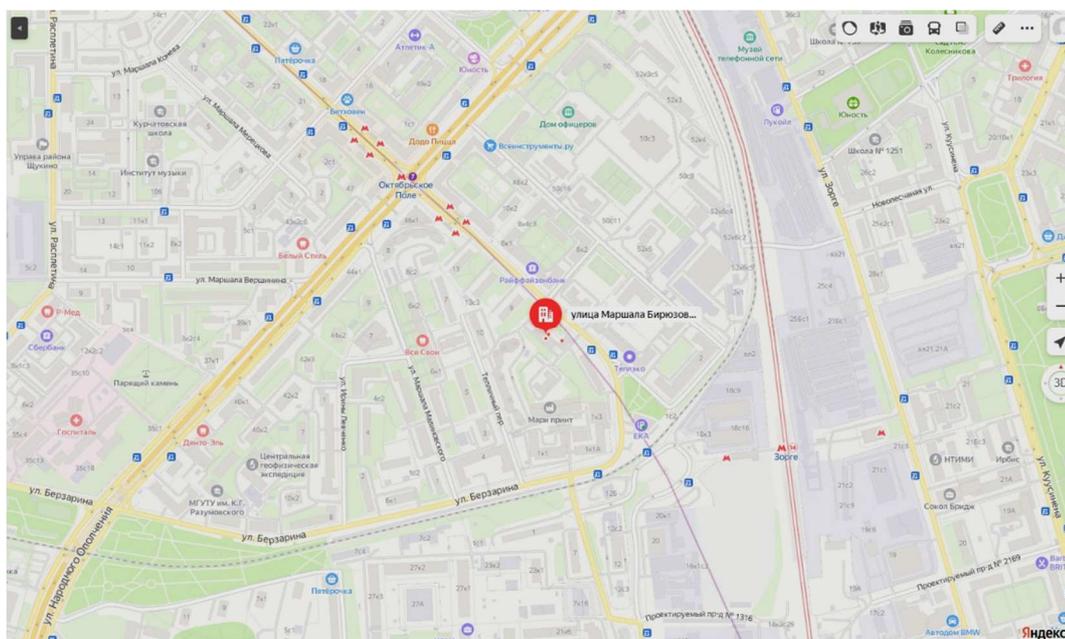


Таблица 7.2.1
Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	Объект расположен в СЗАО г. Москвы, районе Щукино, по адресу: улица Маршала Бирюзова, д. 7
Удаленность от метро.	500 метров
Ближайшая станция метро	Октябрьское поле
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Здания жилого, административного, торгового назначения
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Присутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Северо-Западный административный округ г. Москвы

История Округа

Северо-Западный административный округ образован в 1991 году из двух районов города Москвы – Тушинского и Хорошевского. В настоящее время в его состав входят 8 районов: Куркино, Митино, Строгино, Хорошево-Мневники, Щукино, Южное Тушино, Северное Тушино и Покровское-Стрешнево. Территория округа – 107 кв. км, население – более 730 тыс. человек.

Северо-Запад Москвы по праву называют «легкими столицы». Он окружен акваториями Химкинского водохранилища, Москвы-реки и канала имени Москвы, 46,4 % его территории занимают

объекты природного комплекса.

До начала XX века на территории округа находились крестьянские поселения ближайшего Подмосковья: Спас, Тушино, Строгино, Стрешнево, Хорошево, Щукино и другие, вошедшие в границы города в 50-е годы прошедшего столетия.

В округе расположено много памятников истории и культуры. Церкви Троицы в Хорошеве (конец XVI века) и в Троице-Лыкове (конец XVII века) – храмы старинных боярских вотчин Годуновых и Нарышкиных – ценные памятники древнерусского зодчества. Великолепный особняк в Братцево, созданный выдающимся московским зодчим А.Н. Ворониным, усадьба Покровское-Стрешнево, построенная в конце XVIII века. Более 5-ти столетий насчитывает история села Куркино. В 1672 году здесь была создана сохранившаяся до наших дней каменная церковь Иконы Владимирской Божией Матери. В 1990 году восстановлен и освящен Патриархом Московским и Всея Руси Алексием II храм Спаса Преображения в Тушино.

Цифры и факты

Северо-Запад Москвы располагает высоким промышленным, научным и культурным потенциалом. На его территории действует более 30-ти крупных промышленных предприятий, в том числе Московский машиностроительный завод им. В.В. Чернышева, Тушинский машиностроительный завод, НПО «Молния», вписавшие славные страницы в развитие отечественной авиации и космонавтики: от первых пассажирских аэропланов «Сталь-2» до космического корабля многоцелевого использования «Буран».

В округе – более 50 научно-исследовательских и проектно-конструкторских учреждений. Первые из них были связаны со здравоохранением. Это – широко известные в стране и за рубежом НИИ эпидемиологии и микробиологии им. Академика Н.Ф. Гамалеи, институт вирусологии им. Д.И. Ивановского, НИИ трансплантологии и искусственных органов, НИИ неврологии, Государственный НИИ биологического приборостроения, институт молекулярной генетики, институт биофизики и др.

В годы Великой Отечественной войны на Северо-Западе Москвы под руководством выдающегося физика, в последствии академика И.В. Курчатова, была основана лаборатория Академии наук СССР, на базе которой создан знаменитый институт атомной энергии – ныне Российский научный центр «Курчатовский институт».

Среди научно-исследовательских и проектно-конструкторских учреждений успешно работают Государственное машиностроительное конструкторское бюро «Вымпел» им И.И. Торопова, НПО «Астрофизика», НИИ автомобильного транспорта, ВНИИ неорганических материалов им. академика А.А. Бочвара, академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова и другие.

Северо-западный административный округ - один из самых молодых в новой структуре управления Москвой, но по праву считается и одним из самых привлекательных для жилья. Неповторимое сочетание старины, живописных речных берегов и заводов с размахом современных жилых массивов - характерная черта Северо-запада столицы.

В округе действует 3815 предприятий и организаций, в том числе: 215 промышленных предприятий, 218 научных, 298 - народного образования, 52 организации здравоохранения, 58 - учреждений культуры, искусства и спорта.

Своим научно-промышленным потенциалом округ вносит весомый вклад в экономику столицы. Научные разработки, продукция предприятий известны в России и за рубежом. Здесь находятся крупнейшие предприятия авиапромышленности, научные медицинские институты и академии, такие, как Тушинский машиностроительный завод НПО «Молния», Российский научный центр «Курчатовский институт», НПО «Астрофизика», НИИАТ, НИИ трансплантологии и искусственных органов, Институт вирусологии, НИИ эпидемиологии и микробиологии, Институт молекулярной генетики.

Щукино — район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование Москвы на берегу Москвы-реки. Территория района ограничена с запада руслом реки Москвы и каналом имени Москвы, с севера Рижским направлением МЖД, с востока Малым кольцом МЖД, с юга и юго-запада улицей Берзарина.

Значительную долю территории района, построенного на месте бывшего Октябрьского военного поля, занимают научные учреждения (Курчатовский институт, институты неорганических материалов, вирусологии, биофизики), больницы и парки. Жилая застройка района сложилась в 1940-е — 1970-е годы;

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

в 1990-е годы на месте бывшей деревни Щукино начался снос пятиэтажной застройки и высотное строительство.

На территории района расположены два крупных торгово-развлекательных центра — «Пятая авеню» и «Щука»:

Крупным объектом на территории района является жилой комплекс «Алые паруса».

Научные организации

- Научно-исследовательский институт эпидемиологии и микробиологии им. Н. Ф. Гамалеи
- Институт молекулярной генетики
- Институт трансплантологии и искусственных органов им. В. И. Шумакова
- Всероссийский научно-исследовательский институт телевидения и радиовещания
- Научно-исследовательский Институт вирусологии им. Д. И. Ивановского
- Федеральный медицинский биофизический Центр им. А. И. Бурназяна
- ВНИИ неорганических материалов имени академика А. А. Бочвара
- РОССИЙСКИЙ НАУЧНЫЙ ЦЕНТР «КУРЧАТОВСКИЙ ИНСТИТУТ»

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен в 5 минутах ходьбы от метро Октябрьское поле.

Окружение – объекты торговли, административные здания, жилые дома.

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

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

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

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – стандартная. При этом оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии.

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

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

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

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

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

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1
АНЭИ

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

Таблица 8.2.
АНЭИ

Критерии (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 балл по качественному анализу
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. АВГУСТ-СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: -8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты **уборочной кампании** текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) **по итогам 2 кв. 2021г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%**. 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.

7. 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 показывает уверенный рост. 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 (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

¹ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв 2019 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень).

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

9. **Расходы бюджетной системы** остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

Таблица 9.1.1
Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	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	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	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	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	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)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	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	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-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	-	3,4	-	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	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

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

9.2 О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ - ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА

1. За неделю с 5 по 11 октября инфляция замедлилась до 0,22% (0,26% неделей ранее).

2. Темпы роста цен на непродовольственные товары снижаются вторую неделю подряд (0,13% после 0,19% и 0,23% в предшествующие недели). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на электро- и бытовые приборы (0,40% после 0,95%), медикаменты (0,40% после 0,65%), а также

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

сохраняющаяся дефляция на строительные материалы (-0,67% после -1,23%). Вместе с тем легковые автомобили подорожали на 0,22% (0,14% неделей ранее). На бензин темпы роста цен составили 0,12%, в предшествующие пять недель наблюдался либо околонулевой рост, либо цены снижались.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция ускорилась (-0,25% после -0,12% неделей ранее) с учетом сезонного фактора, а также укрепления рубля. Продолжилось снижение цен на услуги зарубежного туризма (поездка в Турцию подешевела на -10,1%), а также на санаторно-оздоровительные услуги (-0,2%).

4. На продовольственные товары рост цен составил 0,56% (+0,55% неделей ранее). Плодоовощная продукция подорожала на 1,80% (1,54% неделей ранее) – при удорожании картофеля на 4,35% и капусты на 0,17% (неделей ранее снижение на -0,34%). В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов, инфляция несколько замедлилась, 0,41% после 0,43% неделей ранее.

Таблица 10.1.2
Индикаторы потребительской инфляции

	2021 год						2020 год на 12 октября		
	на 11 октября (г/г)	с начала месяца	5-11 окт	28 сен - 4 окт	на 11 октября (с нач. года)	сентябрь (м/м)	с начала месяца	с начала года	октябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	7,63	0,37	0,22	0,26	5,71	0,60	0,17	3,05	0,43
Продовольственные товары	9,99	0,88	0,56	0,55	6,40	0,99	0,18	3,23	0,62
- без плодоовощной продукции	8,83	0,65	0,41	0,43	6,86	0,89	0,43	3,57	0,73
- плодоовощная продукция	20,52	2,69	1,80	1,54	3,28	1,84	-2,04	0,43	-0,37
Непродовольственные товары	7,74	0,24	0,13	0,19	6,54	0,64	0,58	3,67	0,68
- без бензина	7,90	0,25	0,13	0,21	6,57	0,79	0,65	3,85	0,75
- бензин автомобильный	6,61	0,14	0,12	0,04	6,37	-0,39	0,10	2,31	0,12
Услуги (туристические и регулируемые)*	4,46	-0,32	-0,25	-0,12	4,27	-0,01	0,01	2,86	0,00
Услуги (сентябрь)	4,22	-	-	-	3,86	0,00	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	27,80	2,44	1,52	1,59	22,84	3,18	0,17	-1,32	0,89
Свинина	14,00	0,86	0,45	0,72	13,87	1,70	0,06	2,97	0,12
Говядина	13,46	0,63	0,31	0,56	11,91	2,88	0,12	3,66	0,36
Баранина	13,57	0,12	-0,15	0,48	13,70	0,37	0,12	1,49	0,10
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Крупа гречневая	17,71	1,13	0,88	0,44	12,92	0,85	0,85	35,84	2,37
Мука	9,85	0,91	0,61	0,53	5,67	0,61	0,42	9,65	0,87
Хлеб	8,21	0,80	0,52	0,48	5,39	0,61	0,28	5,00	0,85
Рис	2,89	0,63	0,38	0,43	3,17	0,33	0,32	12,83	0,26
Пшено	-5,78	-0,06	-0,22	0,28	-3,39	0,45	-0,31	-7,91	-0,86
Прочие продовольственные товары									
Яйца	25,36	5,90	3,31	4,43	-0,81	5,71	2,20	-8,73	6,33
Сахар	20,89	0,58	0,46	0,21	5,02	0,69	8,08	43,86	18,29
Масло сливочное	6,70	0,51	0,41	0,17	5,22	1,01	0,04	2,71	0,21
Молоко	6,25	0,60	0,36	0,42	5,04	1,56	0,08	1,04	0,32
Соль	3,71	0,40	0,28	0,21	3,78	0,48	-0,12	5,34	0,03
Вермишель	10,03	0,47	0,16	0,55	7,09	1,09	0,21	9,18	0,04
Масло подсолнечное	21,13	0,17	0,12	0,08	6,00	0,16	2,99	10,45	7,43
Рыба	10,58	-0,05	-0,07	0,04	5,79	-0,72	0,70	1,96	1,26
Чай	4,15	-0,72	-0,66	-0,11	3,16	0,54	0,00	7,83	0,37
Плодоовощная продукция									
Огурцы	36,56	14,81	10,85	8,34	-38,09	17,30	0,27	-39,86	7,72
Томаты	42,88	16,86	9,66	11,98	-16,78	24,92	2,18	-29,96	8,72
Картофель	64,82	6,93	4,35	4,36	38,92	0,83	0,93	13,08	1,84
Капуста	83,11	-0,02	0,17	-0,34	86,48	-3,62	-2,06	-0,40	-5,36
Лук	31,06	-0,70	-0,31	-0,68	21,07	-2,76	-0,58	0,22	-0,71
Морковь	36,41	-1,12	-0,98	-0,24	31,37	-10,33	-3,72	25,88	-6,07
Яблоки	-3,03	-2,16	-1,38	-1,38	-2,10	-5,75	-4,09	20,57	-7,37
Основные непродовольственные товары									
Медикаменты	6,08	0,77	0,40	0,85	3,74	0,32	0,49	7,38	0,93
Автомобиль иностранный	14,33	0,39	0,29	0,18	11,22	1,07	1,20	7,41	1,89
Бензин	6,61	0,14	0,12	0,04	6,37	-0,39	0,10	2,31	0,12
Автомобиль отечественный	15,32	0,03	0,01	0,03	13,39	3,17	1,18	7,89	1,89
Строительные материалы	-	-1,37	-0,67	-1,22	22,95	-1,31	-	-	0,75

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

9.3 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ДО 2024 ГОДА²

Прогноз социально-экономического развития был составлен на основе данных Министерства Экономического Развития РФ «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»:

В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

С учетом принятых Правительством Российской Федерации мер по стабилизации цен на социально значимые продовольственные товары ожидается снижение инфляции в годовом выражении до 4,3% г/г на конец текущего года. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4%.

Рост ВВП в 2022 г. (3,2%) предполагает окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с согласованными параметрами. В среднесрочной перспективе рост ВВП продолжится темпом около 3% с учетом реализации структурных мер макроэкономической политики, в том числе, в части запуска нового инвестиционного цикла.

В среднесрочной перспективе как реальные заработные платы, так и реальные располагаемые доходы продолжают устойчиво расти темпом около 2,5%, что в целом соответствует прогнозной динамике производительности труда.

9.4 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2020 году

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.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
16,3 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	12,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник данных: «Рынок инвестиций. 1 полугодие 2021 г.», © Knight Frank LLP 2021; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf

9.4.1 Анализ рынка офисной недвижимости³

Предложение

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м², из которых 4,94 млн м² относятся к классу А, а 12,5 млн м² – к классу В.

² Министерство экономического развития РФ

https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf

³ Обзор «РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I полугодие 2021 г.»; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/387/report.pdf

После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м², в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. м², что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м². Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м² арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м², и «Аркус IV» (18 тыс. м²). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м² против 262,1 тыс. м² по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения.

В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На втором месте оказались представители сферы Банка/Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м².

Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условиях в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

Вакансия

По итогам 1 квартала 2021 года уровень вакансии в офисах кл. В Москвы (ТТК-МКАД Север) составляет 3%.

Основные показатели. Динамика*			
		2020	I пол. 2021
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 998	17 444
в том числе:	Класс А	4 594	4 939
	Класс В	12 404	12 505
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		224	446,3
в том числе:	Класс А	129,7	344,5
	Класс В	94,7	101,8
Доля свободных площадей,	Класс А	11,7	10,8
	Класс В	6,1	5,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 528	26 038
	Класс В	17 135	17 304
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению со IV кварталом 2020
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%)
 *** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский Деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 43 632 руб./м²/год
 Источник: Knight Frank Research, 2021

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации для офисных помещений составляет 9,0-10,0%, в среднем, 9,5%.

Срок экспозиции

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021. – 64 с., таблица 1.4.1, стр. 23 средний срок экспозиции для офисных и торговых помещений: от 4 до 7 месяцев.

9.4.2 Анализ рынка торговой недвижимости⁴

Предложение

Всего за 1 квартал 2021 года было введено 39,5 тыс. м², что на 70% меньше, меньше, чем за соответствующий период 2020 года, когда было введено 128 тыс. м² арендопригодных площадей. Прирост обеспечен открытием ТРЦ «Гравитация» (GLA 18, 5 тыс. кв.м.) и ТРЦ Prime Plaza (GLA 20 тыс. кв.м.).

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (926 м²/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (274 170 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750–850 м²/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈916/≈506,9
Доля вакантных площадей, %	12,3(+5,8 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–100 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–15 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	532,2
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за 1 кв. 2020 г.	
Источник: Knight Frank Research, 2021	

Вакансия

По итогам 1 квартала 2021 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 5,8% (относительно 2020 года) и составил 12,3% (+5,8% к 1 кв. 2020г. +0,5% к 4 кв.2020г.). Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии в 2020 году.

Уровень вакансии в большинстве объектов, открытых в 2020 г., высок (до 40%), что соответствует тренду последних лет – вводу торговых центров с большой долей свободных площадей и активное заполнение в течение первого года работы.

⁴ Обзор «РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I квартал 2021г.» Knight Frank https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf актуально на д.оц



Коммерческие условия

В I квартале 2021 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса. Во II квартале 2020 года они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений по сравнению с прошлым годом и I кварталом текущего года. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации для торговых помещений составляет 9,5-11%, в среднем, 10,3%⁵.

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.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м ²)	0–8 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	0–6 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	4–7
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	5–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–10
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–10
Общественное питание:		
Food-court	45 000–120 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2021

⁵ «Рынок инвестиций. I полугодие 2021 г.», © Knight Frank LLP 2020; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf, дата публикации актуально на дату оценки

Основные выводы

1. Ставка капитализации для на премиальные объекты офисно-торговой недвижимости находилась на уровне 9-11%.
2. Вакантность помещений офисно-торговой недвижимости составляет, в среднем, 9%.
3. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения составляет 177 217 руб./кв. м с НДС.
4. Средний срок экспозиции помещений ПСН 5 месяцев.
5. В среднем, премия за страхование объектов недвижимости составляет 0,33% от стоимости объекта недвижимости с учетом износа на дату оценки.
6. Среднерыночный показатель расходов на управление недвижимостью составляет 3%.

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

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

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

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

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

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

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

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

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

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

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

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

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

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

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

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

11. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/260799062/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263677339/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265851275/	https://www.cian.ru/sale/commercial/257209234/
Месторасположение объекта	м. Октябрьское Поле, ул. Маршала Бирюзова, д.7	СЗАО, р-н Щукино, ул. Расплетина, 4К1	СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Маршала Тухачевского, 32К2	СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 11	САО, р-н Сокол, Новопесчаная ул., 8К1
Цена аналога, руб., с НДС		22 400 000	11 400 000	13 800 000	18 900 000
Цена аналога, руб., без НДС		18 666 667	9 500 000	11 500 000	15 750 000
Дата информации	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021
Общая площадь аналога кв.м	167,5	119,0	85,0	155,0	134,8
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	167,5	119,0	85,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале, кв.м	0,0	0,0	0,0	155,0	0,0
Площадь помещений в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	134,8
Описание объектов	Нежилое помещение - 1 этаж здания жилого назначения	Прямая продажа. Помещение на Первой линии, вход с улицы Расплетина, через подъезд. Высокие потолки, ремонт. Солидный арендатор имеется. Собственник юрищо	Продается помещение с отдельным входом с улицы. В доме все первые этажи отведены под нежилые объекты. Помещение имеет три комнаты, две из них смежные. Выделено место для кухни и один санузел. Помещение многофункциональное, идеально подходит под офис, аптеку, лабораторию, салон красоты, нотариат, стоматологию, можно использовать как складское помещение, коммунально-бытовое либо свободного назначения. Установлена противопожарная система, имеется видеонаблюдение.	Прямая продажа. Минус первый этаж кирпичного жилого дома с отдельным входом с улицы. ПСН 155 кв.м. (Два блока 65 и 75 кв.м. + общие с соседом коридор и санузлы - 15 кв.м.). Отдельный вход с оживленной улицы и запасной в подъезд. Первая линия домов, очень проходное и проездное место. Бесплатная парковка перед входом. С/у только отремонтировали.	Помещение представляет собой полуподвал коридорного типа, площадь 134,8 м. кв. (7 комнат + коридор + санузел), находится в жилом доме на первой линии улицы Новопесчаная. Дом 1950 г. постройки, кирпичный, соседи спокойные. Ближайшее метро Сокол в 6 минутах ходьбы, бесплатная парковка на окрестных улицах, также возможен заезд во двор через шлагбаум.
Расстояние до метро	5 мин. пешком	до 10 мин. пешком	до 20 мин. пешком	до 10 мин. пешком	6 мин. пешком

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Подвал	Цоколь
Линия домов	1-я линия				
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории				
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС		156 863	111 765	74 194	116 840
Коррекция на завершенность сделки		-20%	-20%	-20%	-20%
Цена после коррекции, руб.		125 490	89 412	59 355	93 472
Коррекция на удаленность от метро		0%	15%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		125 490	102 824	59 355	93 472
Коррекция на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		125 490	102 824	59 355	93 472
Коррекция на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		125 490	102 824	59 355	93 472
Коррекция на этаж		0,00%	0,00%	33,33%	17,65%
Цена после коррекции, руб.		125 490	102 824	79 138	109 970
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		125 490	102 824	79 138	109 970
Коррекция на площадь помещений		-3,49%	-6,81%	-0,80%	-2,23%
Цена после коррекции, руб.		121 110	95 822	78 505	107 518
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	0	0	0
Цена после коррекции, руб. без НДС		121 110	95 822	78 505	107 518

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма абсолютных величин корректировок		23,49%	41,81%	54,13%	39,88%
Коэффициент соответствия объекту анализа		4,26	2,39	1,85	2,51
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,387	0,217	0,168	0,228
Взвешенная цена аналога, руб.		46 870	20 793	13 189	24 514
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	105 366				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	17 649 000				

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 ноябре 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2021г.)

Таблица 11.1.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

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

Таблица 11.1.3
Корректировка на торг

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

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

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

Рыночные условия (дата продажи). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на ноябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2021 года. Корректировка не требуется.

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

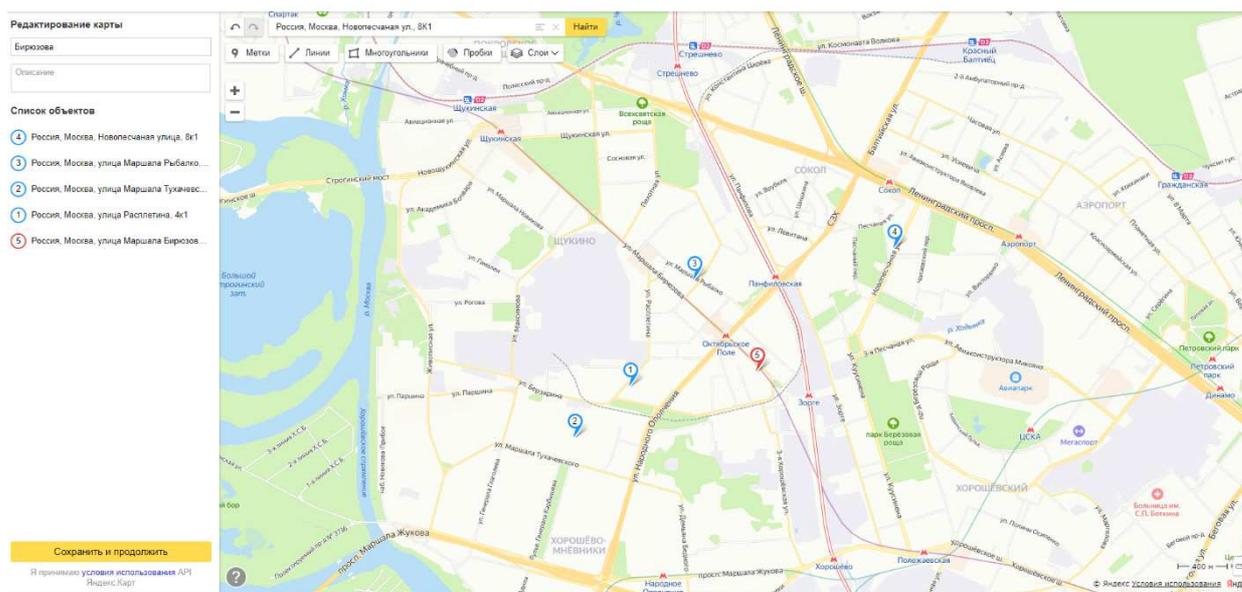
Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

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

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

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

Рисунок 11.1.1. Местоположение объекта оценки и объектов – аналогов



Источник: Яндекс карты

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

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

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициенты согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный «ABN-Group». Москва, 2021г.».

Таблица 11.1.4

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Оцениваемый объект расположен в зоне 5-10 мин. пешком от метро. Объекты-аналоги №№ 1,3 и 4 также расположены в зоне 5-10 мин. пешком от метро, корректировка равна нулю. К аналогу № 2, расположенному дальше от метро, применена повышающая корректировка.

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

Таблица 11.1.5

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

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

Таблица 11.1.6

Корректировка на состояние здания

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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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

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

Таблица 11.1.7

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

Таблица 11.1.8
Корректировка на площадь

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

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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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

где:

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

Таблица 11.1.9
Корректировка на состояние помещений

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

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

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

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

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

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

где:

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

Весовые коэффициенты определялись по формуле

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

где:

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

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

17 649 000 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:

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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:

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 167,5 кв. м., этаж 1, помещение – III – комнаты с 1 по 19. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5019.

Адрес объекта: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д. 7.

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 11.3.1.1
Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

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

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода определялся доход от сдачи объекта оценки в аренду.

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

Помещение общей площадью 167,5 кв. м сдается в аренду целиком по договору аренды. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Согласно Договору аренды, размер базовой арендной платы за помещение на дату оценки составляет 289 680,39 руб./месяц с учетом НДС. Таким образом, средневзвешенный размер базовой арендной платы в прогнозном году за это помещение составляет 2 869 804 руб./год без НДС, или 17 294 руб./кв.м/год без учета НДС. Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные платежи и несет расходы по текущему ремонту помещений..

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщик пришел к выводу, что данные арендные ставки соответствуют среднерыночным значениям для помещений свободного назначения подобного класса в районе расположения объекта.

Таким образом, для расчета (справедливой) рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом Оценщик считает разумным принять величину потенциального валового дохода, получаемого в результате сдачи объекта оценки в аренду, равной арендной плате за год за объект оценки, которая составляет 2 869 804 руб. без НДС на условиях чистой аренды.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

Неполная загрузка и потери от неплатежей

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 не возврата текущих платежей.

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

В условиях пандемии коронавируса многие объекты стрит-ритейла в Москве были закрыты, в результате чего увеличилось число вакантных площадей (см. Обзор рынка). Учитывая вероятность частичного простоя помещений в случае возможной смены арендатора, Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений в размере 10% от ПВД.

11.3.4 ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

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

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

Определение операционных расходов

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

- **постоянные:**

- налог на недвижимость (имущество);

- капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
- расходы на страхование.
- **переменные:**
 - премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
 - расходы на оплату коммунальных услуг;
 - расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
 - расходы на охрану;
 - прочие расходы.

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

Таким образом, в расчетах чистого операционного дохода принято:

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

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

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 0,5% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости с учетом консультаций со специалистами страховых компаний:

Капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания).

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

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

Расчет величины капитальных резервов производится, исходя из следующих предпосылок:

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

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁷:

$$PMT = C_r * SFF,$$

⁶ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>.

⁷ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

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

PMT - ежегодные отчисления;

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

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (6,9%);

n - период дисконтирования (25 лет).

Стоимость затрат на замещение объекта определялась, исходя из площади объекта и средней стоимости затрат на строительство жилых зданий в городе Москва. По данным Справочника «Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», КО-ИНВЕСТ, выпуски 112, 2020 г., раздел 4.1. «Стоимость строительства жилых домов в уровне цен Московской области», стоимость строительства многоэтажных кирпичных домов во 2 квартале 2020 года составляла 40 000 - 45 000 руб./кв.м без НДС. С учетом существенного роста стоимости затрат на строительство в 2021 году (данные в Таблице ниже), коэффициент перехода к уровню цен в Москве по состоянию на дату оценки составляет 1,22, взяв для объекта верхний диапазон цен на строительство, получим округленное значение затрат 55 000 руб./кв.м.

Таблица 11.2.2.

Индексы цен производителей на строительную продукцию по Российской Федерации в 2021 году на конец периода, в % к декабрю предыдущего года⁸

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь
Строительство	100,36	100,43	101,68	102,46	104,67	106,27	107,60	108,62	109,40
Строительство зданий	100,35	100,58	101,01	101,65	102,02	102,91	104,14	105,35	106,22
Разработка строительных проектов	100,50	101,09	101,45	101,87	102,55	103,62	104,95	106,31	107,87
Строительство жилых и нежилых зданий	100,35	100,58	101,01	101,65	102,02	102,91	104,14	105,35	106,22
Строительство инженерных сооружений	100,52	100,89	101,74	102,57	103,91	105,66	106,99	108,32	109,17
Строительство автомобильных и железных дорог	100,38	100,68	101,50	102,23	103,60	105,39	106,86	108,28	109,24
Строительство инженерных коммуникаций	100,53	100,95	101,78	102,62	104,02	105,64	106,87	108,29	109,14
Строительство прочих инженерных сооружений	100,34	100,74	101,48	102,34	103,76	105,13	106,62	108,00	108,85
Работы строительные специализированные	100,28	100,12	101,90	102,71	106,13	107,95	109,33	110,12	110,82
Разборка и снос зданий, подготовка строительного участка	100,31	100,32	102,04	102,80	106,14	107,98	109,52	110,31	110,66
Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительномонтажных работ	100,25	100,34	102,16	102,92	106,66	108,86	110,51	111,30	112,42
Работы строительные отделочные	99,90	100,22	100,98	102,09	109,77	111,50	113,01	115,01	115,79
Работы строительные специализированные прочие	100,29	99,99	101,86	102,73	106,31	108,39	110,23	111,16	112,10

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

⁸ По данным Госкомстат РФ.

Таблица 11.2.3.

Расчет стоимости затрат на капитальный ремонт помещений

Наименование показателя	Значение
Стоимость затрат на замещение объекта, руб.	10 050 000
Затраты на капитальный ремонт, руб.	3 015 000
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01604
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	48 361

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки нельзя отнести к премиальным, поэтому ставка капитализации для него будет несколько выше. С учетом ситуации на рынке, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого помещения разумно принять на уровне 12%.

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 11.2.4

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб.	.	17 905 916
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	.	2 896 804
Возможные потери и недозагрузка		10%	289 680
Действительный валовой доход	руб.		2 607 124
Затраты на управление		3%	78 214
Страховка	руб.	0,20%	35 812
Капитальные резервы	руб.		48 361
Налог на имущество	руб.	2,20%	393 930
Затраты на ремонт (оплачивает арендатор)	руб.	0%	0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.		0
Чистый операционный доход за год	руб.		2 050 807
Ставка капитализации			12,00%
Стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.		17 090 000

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

17 090 000 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	17 649 000
Доходный подход	17 090 000

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

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

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

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

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

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

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

В данном случае объектом оценки являются помещения коммерческого назначения, пользующиеся достаточным спросом на рынке. Кроме того, при расчете стоимости объекта удалось подобрать достаточное количество аналогов, приближенных по своим параметрам к объекту оценки. В то же время оценщик считает необходимым отметить, что в период пандемии количество сделок на рынке недвижимости нежилого назначения существенно уменьшилось, а цены на недвижимость являются завышенными.

Поэтому, считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент 0,4.

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

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Учитывая то, что объект оценки сдается в аренду на долгосрочной основе, а ставки аренды на рынке адекватны ставке объекта оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,6.

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

Таблица 12.2
Согласование результатов

	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	17 649 000	0,4
Доходный	17 090 000	0,6
Справедливая (рыночная) стоимость	17 313 600	
Справедливая стоимость, округленно без НДС	17 314 000	

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

Справедливая стоимость объекта оценки:
Помещение общей площадью 167,5 кв. м.,
назначение объекта – нежилое помещение,
адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7, кадастровый номер: 77:08:0011001:5019,
по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:
17 314 000
(Семнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч) рублей.

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Законодательные и нормативно – правовые документы

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

Методическая литература

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

Рыночная информация

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:	77:08:0011001:5019		
Номер кадастрового квартала:	77:08:0009032		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2425/4; Условный номер 77-77-08/013/2011-803		
Местоположение:	г.Москва, ул.Бирюзова Маршала, д.7		
Площадь:	167.5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14140937.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0009032:1014		
Виды разрешенного использования:	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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Отзыва Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Центральная трастовая компания", 7715667525		

полное наименование должности	подпись М.П.	СИМОНОВ С.Ю. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:	77:08:0011001:5019		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/062/2012-033 27.12.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.07.2021 20:12:49
	номер государственной регистрации:		77:08:0011001:5019-77/051/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.07.2011 по 01.06.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Центральная трастовая компания", ИНН: 7715667525, ОГРН: 1077760573923
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 26.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 1, выдан 17.11.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 2, выдан 19.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 3, выдан 27.03.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 4, выдан 07.08.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 5, выдан 16.10.2012

полное наименование должности	подпись М.П.	СИМОНОВ С.Ю. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

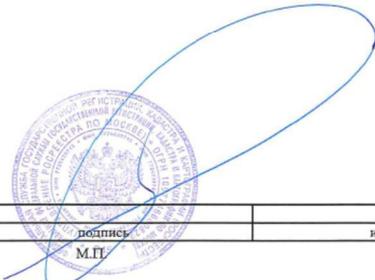
Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77:08:0011001:5019	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 6, выдан 26.04.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 7, выдан 11.06.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 8, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 9, выдан 23.08.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 10, выдан 15.03.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 11, выдан 17.08.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 12, выдан 09.07.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 13, выдан 20.05.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", № 14, выдан 24.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	СИМОНОВ С.В. инициалы, фамилия



Лист 4

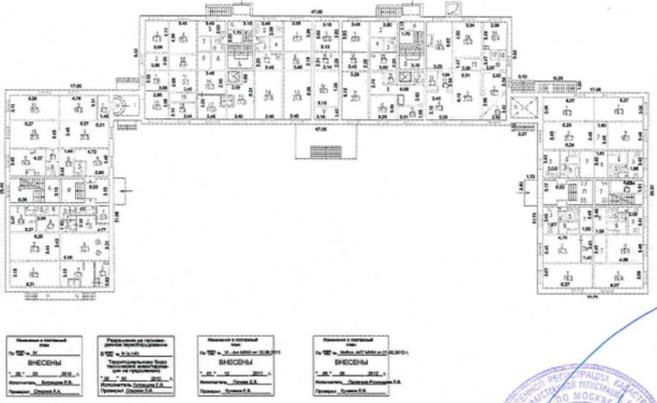
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77:08:0011001:5019	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного 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:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	СИМОНОВ С.В. инициалы, фамилия



ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:08:0011001:5019		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 этаж (Бирюзова Маршала ул д7) Галушина</p>  <p>Масштаб 1</p>			
полное наименование должности	подпись М.П.	Симонов С.Ю. инициалы, фамилия	

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 08.08.2012

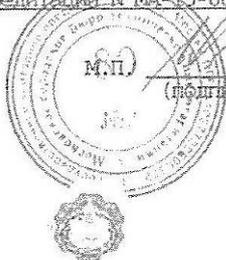
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2425/4 (00073049:0035)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 167,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Щукино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Маршала Бирюзова
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 06.08.2012
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МЭ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ _____



И.Г.Анисимова
(инициалы, фамилия)
Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.



02 80 12 0020399

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Северо-Западное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Маршала Бирюзова, 7

стр. 1

Помещение N III Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 6.08.2012

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме
от 21.05.2012

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	тамбур	5,8			5,8			учрежд.	289
2	2	зал свидания	10,7			10,7			учрежд.	
3	3	зал операционный	21,0	21,0					учрежд.	
4	4	зал операционный	11,8	11,8					учрежд.	
5	5	пом.техническое	5,6			5,6			учрежд.	
6	6	комната охраны	10,0			10,0			учрежд.	
7	7	кабинет админис	20,1	20,1					учрежд.	
8	8	пом.подсобное	2,3			2,3			учрежд.	
9	9	коридор	14,6			14,6			учрежд.	
10	10	уборная	1,7			1,7			учрежд.	
11	11	сейф	3,3	3,3					учрежд.	
12	12	коридор	4,3			4,3			учрежд.	
13	13	касса	18,5	18,5					учрежд.	
14	14	пом.для хранения	15,0	15,0					учрежд.	
15	15	коридор	4,9			4,9			учрежд.	
16	16	касса	10,4	10,4					учрежд.	
17	17	кабина	1,2	1,2					учрежд.	
18	18	кабина	1,2	1,2					учрежд.	
19	19	зал свидания	5,1			5,1			учрежд.	
Итого по помещению			167,5	102,5	65,0					
---Нежилые помещения всего			167,5	102,5	65,0					
в т.ч. Учрежденческие			167,5	102,5	65,0					

Экспликация на 1 странице

8.08.2012 г.

Исполнитель



Палагина Л.В.

24 80 300602



02 80 12 0020402

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ



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 29 октября 2021 года

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

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб. (на 08.11.2021 г.)
Помещение общей площадью 258,4 кв.м., назначение – нежилое помещение, кадастровый номер – 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д.20а, пом. 03;	5 786 000,00	3 862 676,00
Помещение общей площадью 211,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер – 61:44:0050603:204;	20 901 000,00	14 416 478,88
Помещение общей площадью 167,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: г. Москва, ул. Бирюзова Маршала, д.7, кадастровый номер – 77:08:0011001:5019.	25 349 159,32	17 905 915,64

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»

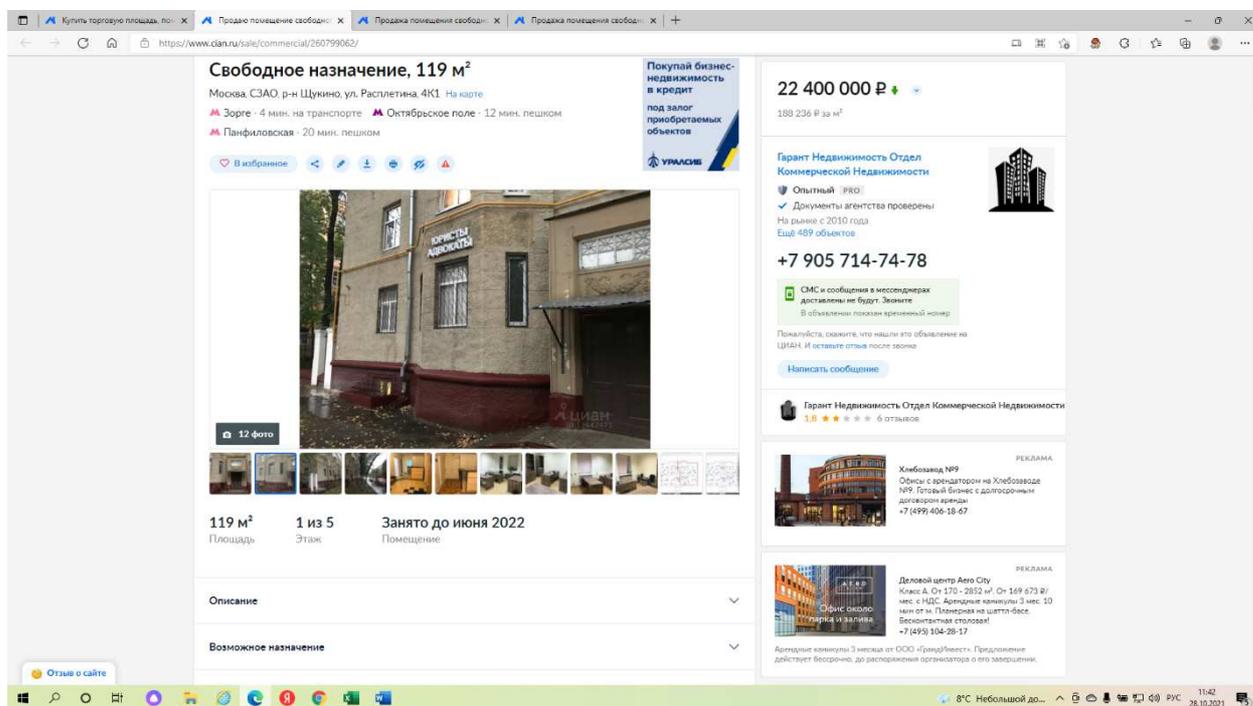


А.В. Нестерова

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260799062/>



Свободное назначение, 119 м²

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Расплетина, 4К1

Октябрьское поле · 12 мин. Пешком

О доме

Год постройки 1953

Материалы стен Кирпичный

Аварийный Нет

Этажность 5

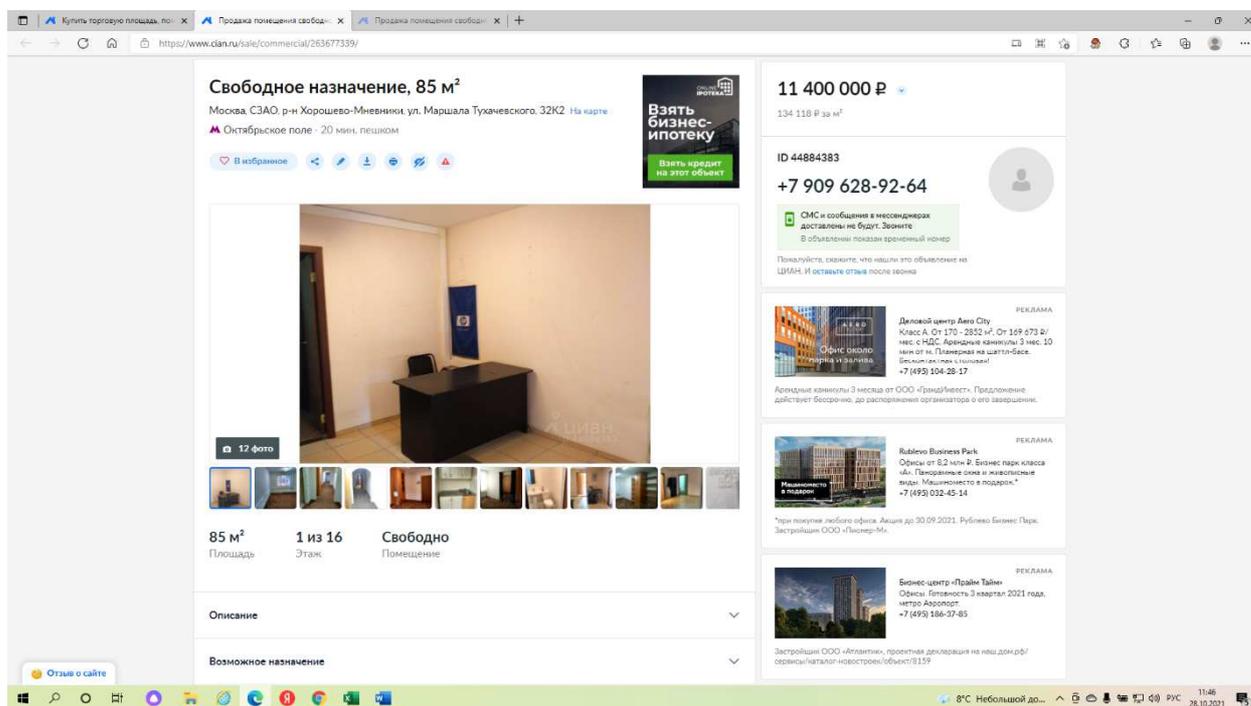
Подъездов 4

Квартир 62

Ольга. Прямая продажа. Помещение на Первой линии, вход с улицы Расплетина, через подъезд. Высокие потолки, ремонт. Солидный арендатор имеется. Собственник юрлицо.

Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/263677339/>



Свободное назначение, 85 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Маршала Тухачевского, 32К2

Октябрьское поле · 20 мин. Пешком

О доме

Год постройки

1977

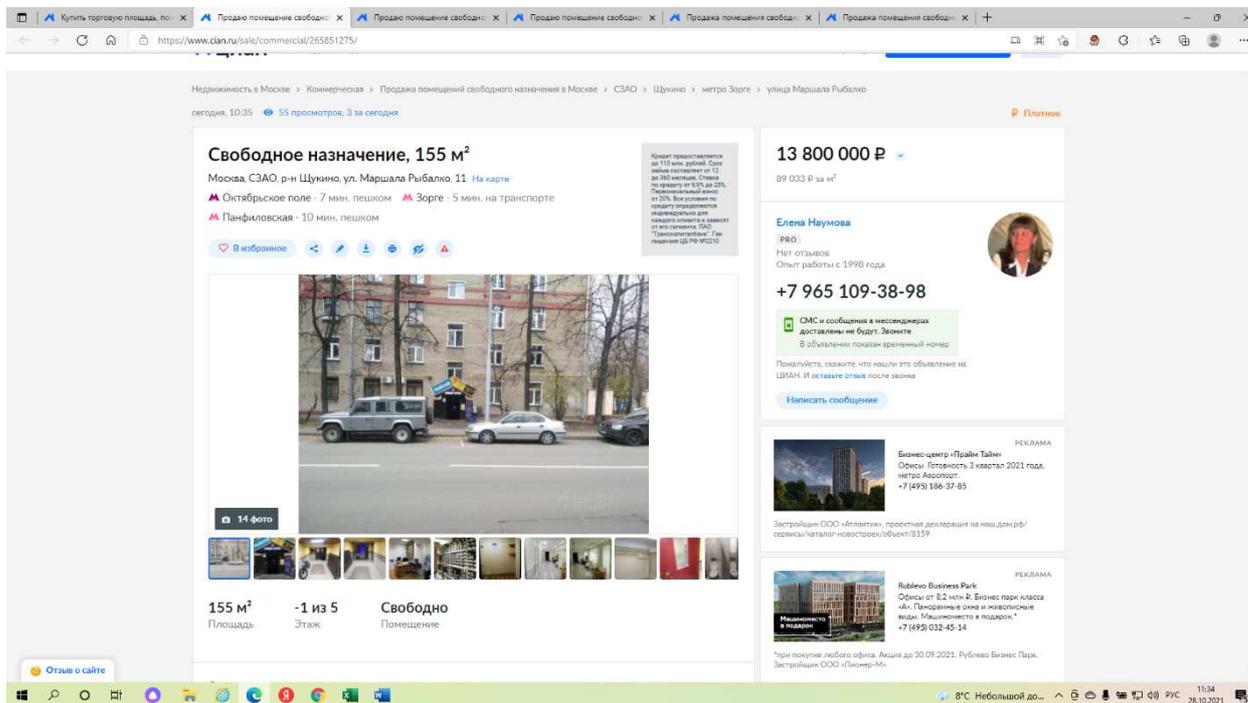
Материалы стен

Панельный

Продается помещение с отдельным входом с улицы. В доме все первые этажи отведены под нежилые объекты. Помещение имеет три комнаты, две из них смежные. Выделено место для кухни и один санузел. Помещение многофункциональное, идеально подходит под офис, аптеку, лабораторию, салон красоты, нотариат, стоматологию, можно использовать как складское помещение, коммунально-бытовое либо свободного назначения. Установлена противопожарная система, имеется видеонаблюдение. В районе развитая инфраструктура, скоро будет новое метро.

Аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265851275/>



Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 11

Октябрьское поле 7 мин. Пешком Зорге 5 мин. на транспорте Панфиловская 10 мин. Пешком

О доме

Год постройки

1955

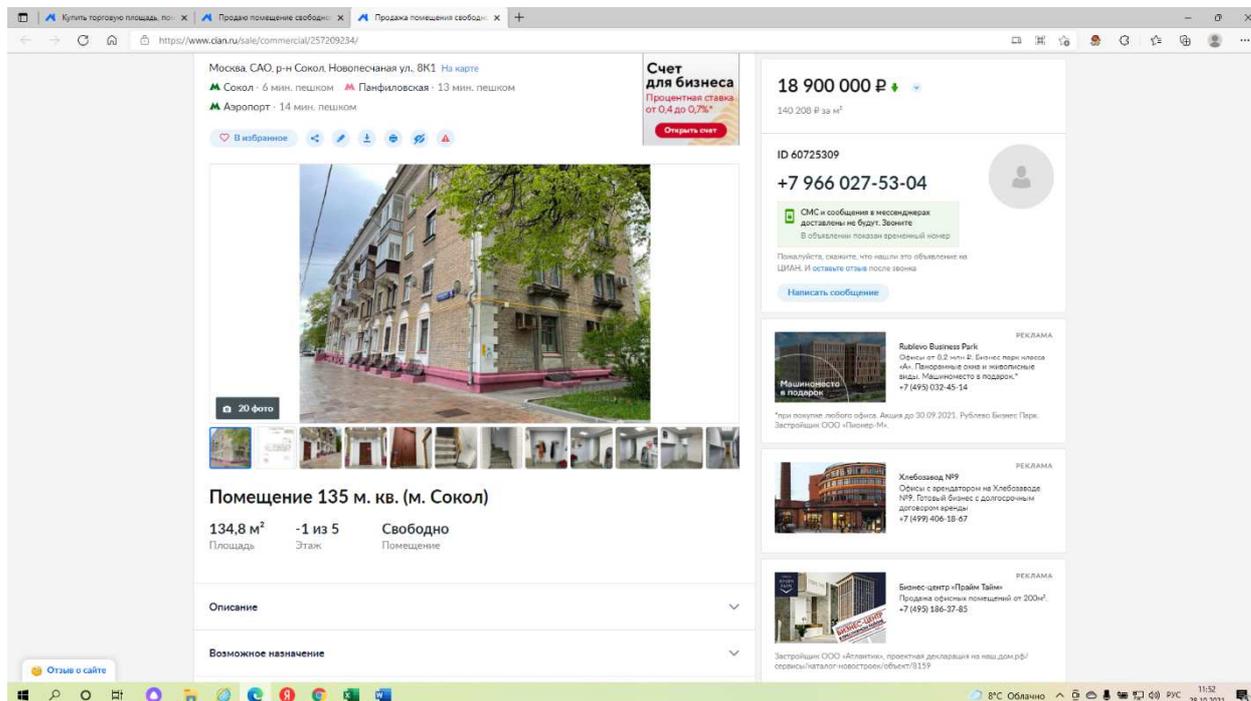
Материалы стен

Кирпичный

Прямая продажа. Минус первый этаж кирпичного жилого дома с отдельным входом с улицы. ПСН 155 кв.м. (Два блока 65 и 75 кв.м. + общие с соседом коридор и санузлы - 15 кв.м.). Отдельный вход с оживленной улицы и запасной в подъезд. Первая линия домов, очень проходное и проездное место. Бесплатная парковка перед входом. С/у только отремонтировали. Вокруг огромная давно сложившаяся жилая застройка. Внутри делится на два блока почти поровну. 8-мь комнат (3-9, 14 в собственности физ. лица, 2, 10-13 в общей долевой собственности по 1/2 с соседом), в т.ч. зал около 40 кв.м., использовался под магазин Рыболов

Аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257209234/>



Свободное назначение, 134,8 м²

Москва, САО, р-н Сокол, Новопесчаная ул., 8К1

Сокол · 6 мин. пешком Панфиловская · 13 мин. Пешком

ПРОДАЕТСЯ помещение по адресу: г. Москва, ул. Новопесчаная, д.8, к. 1. (кадастровый номер 77:09:0005002:10304)

Помещение свободного назначения, может быть салоном красоты \ магазином \ офисом, складом и тд.

Два входа

1. отдельный с улицы, независимый.
2. через жилой подъезд со двора

Помещение представляет собой полуподвал коридорного типа, площадь 134.8 м. кв. (7 комнат + коридор + санузел), находится в жилом доме на первой линии улицы Новопесчаная. Дом 1950 г. постройки, кирпичный, соседи спокойные. Ближайшее метро Сокол в 6 минутах ходьбы, бесплатная парковка на окрестных улицах, также возможен заезд во двор через шлагбаум.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

ПОЛИС № 0991R/776/10206/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		1 июля 2021 г.
<p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593, 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	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 июля 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 июля 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим 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 (иски, 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 Серебрякова 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 (Первичная) (Протоколация) - 0991R/776/20206/20
 Исполнитель: Кулинец О.В., Тел. +7 4957880899, факс 5435, kashnikov@alfastrah.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@srooo.ru | Web: www.srooo.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 ОЦЕНЩИКА
№ 433-098346/20**

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	goexpert@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, директорция на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

13.08.2020 07-04479/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020 _____

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogoo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

68 ЛИСТОВ

С.Д. Столбецов

