

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», правила доверительного управления № 1785-94169053 зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 333/21



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 333/21

нежилых помещений (4 ед.) расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, входящего в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

14.09.2021 г.

Дата составления отчета:

28.09.2021 г.

Заказчик:

ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У.
ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм»
Д.У. ЗПИФ рентным «ТрастЮнион-Рентный»

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку 08/21 от 28.09.2021г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «ТрастЮнион-Рентный» Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- Нежилые помещения (4 ед.) расположенные по адресу г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 14 сентября 2021 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

41 092 000 (Сорок один миллион девяносто две тысячи) рублей, без НДС

В том числе

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80	8 196 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70	9 665 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20	10 614 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50	12 617 000
Итого			41 092 000

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
Генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	8
2.2. Международные стандарты	8
2.3. Федеральные стандарты оценки	8
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	8
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	8
2.6. Используемая терминология	8
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
3.1. Допущения	15
3.2. Заявление о соответствии	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Цель оценки	19
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Идентификация Объекта оценки	21
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
7.3. Описание местоположения объекта оценки	23
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы	35
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	40
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	46
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	47
9.1. Последовательность определения стоимости	47
9.2. Рыночный (сравнительный) подход	50
9.3. Доходный подход	52
9.4. Затратный подход	54
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	55
9.6. Определение стоимости в рамках доходного подхода	69
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	77
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ	
ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	101

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Нежилые помещения (4 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,8 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,7 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,2 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,5 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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».

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	14.09.2021 г.
Период проведения работ	В течении двух дней с даты предоставления всей информации
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

	16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
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 №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
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

Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
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
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
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

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	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.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
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. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов, или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку 08/21 от 28.09.2021г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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 (IAS) 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 (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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 действующей редакции 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» в действующей редакции).

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

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

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по объекту Оценщик получал от заказчика. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленных данных.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица -

	заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ
ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ
КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ
ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 08/21 от 28.09.2021 г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Нежилые помещения (4 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения (4 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Обоснованно не применялся	25 910 431	26 103 772

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

41 092 000 (Сорок один миллион девяносто две тысячи) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80	8 196 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70	9 665 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20	10 614 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50	12 617 000
Итого			41 092 000

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик

Делов А.И.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64.

Таблица 7.1-1. Количественные и качественные характеристики объектов

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Этаж расположения	Площадь объекта, кв.м.	Состояние объекта	Назначение объекта
1	77:01:0003022:4885	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Подвал	76,7	Рабочее состояние	Нежилое помещение
2	77:01:0003022:4886	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Подвал	224,4	Рабочее состояние	Нежилое помещение
3	77:01:0003022:4887	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Подвал			
4	77:01:0003022:4888	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Подвал			

Оцениваемые помещения расположены в бизнес центре «Виктория плаза»

Бизнес-центр¹ «Виктория Плаза» выходит фасадом на Бауманскую улицу, главную дорогу исторического района Немецкая слобода. Хорошую транспортную доступность БЦ обеспечивают: пешая досягаемость двух станций метрополитена («Бауманская» и «Красносельская») и площади трех вокзалов (Ленинградского, Ярославского и Казанского), близость ТТК (проходит в двухстах метрах) и быстрый выезд на Садовое кольцо (расстояние – 2,5 км). До метро или Курского вокзала можно доехать на одном из трамваев, которые останавливаются в 150 метрах.

Здание построено в 1964 году, а в 2006-м претерпело комплексную реконструкцию. Офисный комплекс «Виктория Плаза» представляет собой композицию из двух зданий – девятиэтажного площадью 27 тыс. кв. м и трехэтажного около 2,4 тыс. кв. м, реконструированных в 2008 году. Качественное климатическое оборудование (приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование), презентабельные входные группы и общие зоны с отделкой из мрамора и камня, а также хорошее состояние офисов создают арендаторам комфортные условия для работы.

Противопожарную безопасность обеспечивает сигнализация, голосовое оповещение и системы пожаротушения. Организована надежная круглосуточная охрана участка и здания с видеонаблюдением, действует пропускная система. Наличие пяти лифтов позволяет гостям и арендаторам быстро подниматься на этаж без длительных ожиданий в холлах. Телекоммуникационные услуги представляют коммерческие провайдеры, в том числе Westcall и Mastertel.

Этажи офисного центра разделены на блоки и open-space зоны, преобладает смешанный тип планировки. Во всех помещениях выполнен ремонт. В аренду можно снять офисы различного размера (от 10 до 1000 кв. м), но преимущественно сдаются средние блоки (100-300 кв. м) или open-space залы 100-200 кв. м. Есть офисы с панорамными окнами, двухуровневые помещения и блоки с собственными мини-кухнями и санузлами.

В БЦ «Виктория Плаза» работает уютная столовая и два кафе. К услугам гостей и арендаторов центральная служба рецепции. В холле имеется банкомат и терминал оплаты, зона ожидания с диваном и телевизором.

¹ <https://www.cian.ru/biznes-centr-viktoriya-plaza-moskva-5565/>

Таблица 7.1-2. Фотоматериалы

Фотоматериалы были использованы из открытого доступа и служат исключительно для облегчения визуального восприятия объекта

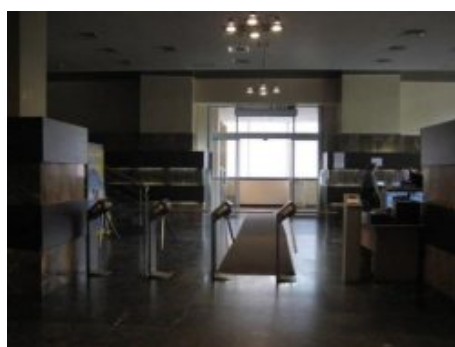
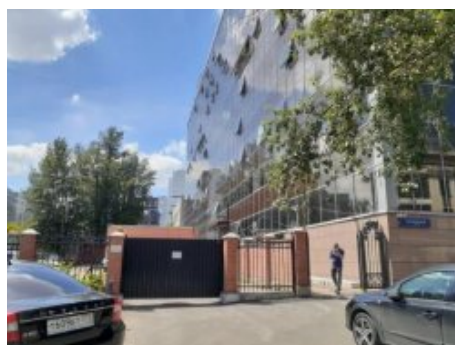


Таблица 7.1-3. Характеристика здания в котором расположены объекты

Характеристика	Показатель
Кадастровый номер	77:01:0003022:1039
Площадь объекта	26 833,9
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, строен. 64
Тип объекта	Здание (Нежилое здание)
Этажность	9
Количество подземных этажей	1
Материал стен	Крупнопанельные

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

Вид права: Долевая собственность

Субъект права: Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный»

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление (учитывая цели оценки, данное ограничение не оказывает влияние на итоговую стоимость).

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на карте города Москвы.

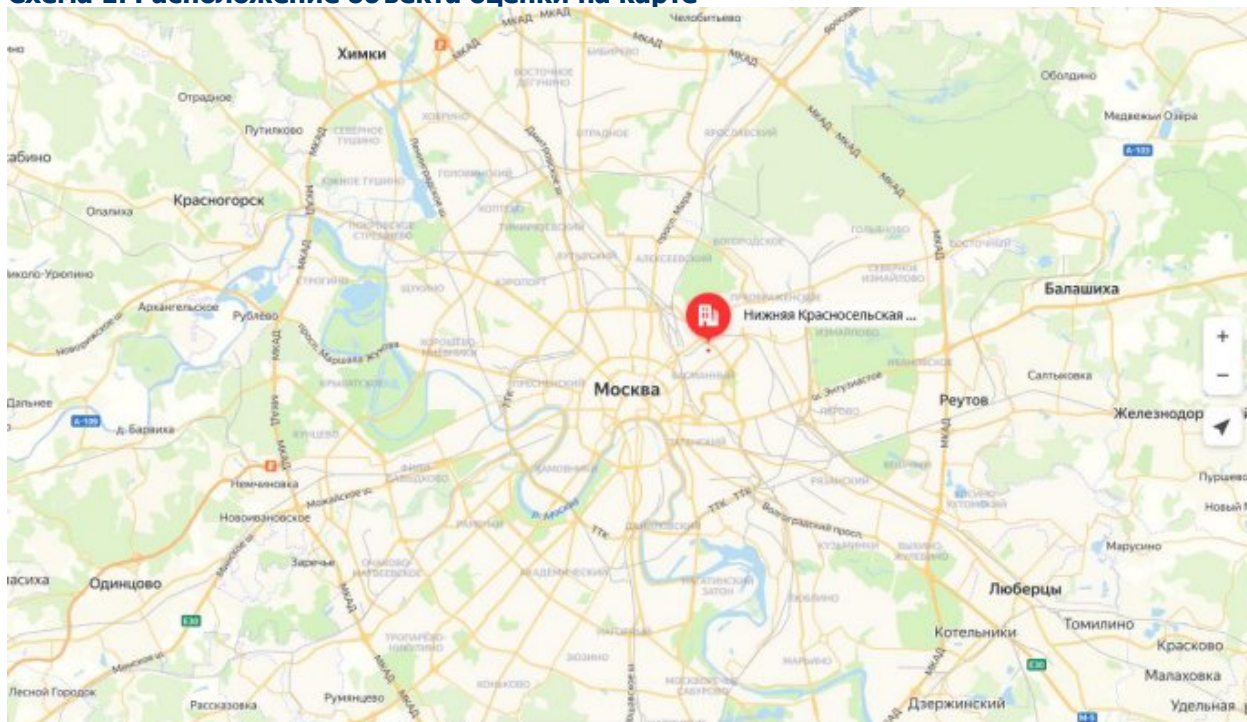
Схема 1. Расположение объекта оценки на карте

Схема 2. Удаленность от метро

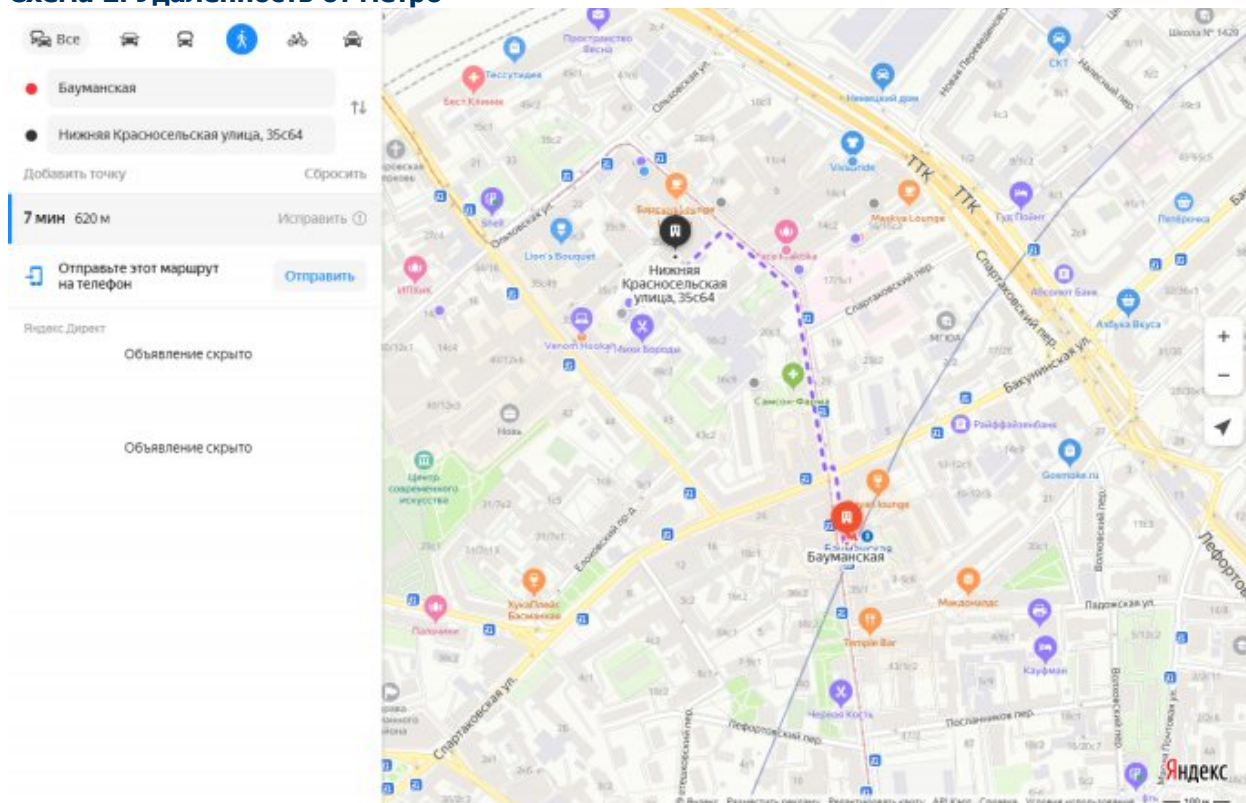


Таблица 7.3-1. Характеристика местоположения

Характеристика	Показатель
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64,
Административный округ	Центральный административный округ
Район	Басманный
Расстояние до метро	7 мин. пешком от станции метро Бауманская 620 м, по информации портала Яндекс карты (https://yandex.ru/maps)

Характеристика расположения:²

Район «Басманный» расположен в северо-восточной части Центрального административного округа Москвы и граничит с районами «Красносельский», «Таганский», «Китай-город». Застройка района исторически сложившаяся, плотная. В центральной части района постройки дореволюционные, а также 30-60-х годов. Промышленные предприятия тесно срослись с селитебной территорией, часть из них не имеет требуемых санитарно-защищенных зон. На территории протекает река Яуза и ее притоки – Ольховка, Чечёра, Черногрязка.

Площадь всей территории района составляет 816 га. Дорожная сеть представлена 129 улицами, площадью 1149 тыс. кв. м., а территорию района пересекают 15 автомагистралей городского назначения с интенсивным автотранспортным потоком по улицам Земляной вал, Бакунинская, Ст. Басманная, Рубцовская наб. и др. Общая площадь зеленых насаждений составляет 75 га. – это 47 скверов, 2 парка и дворовые посадки.

Басманный — один из лучших в Москве в плане транспортной доступности. Как и в других старых районах столицы, здесь отлично развит, в первую очередь, общественный транспорт. В Басманном районе работают 10 станций **метро**, относящиеся к пяти разным веткам, — добраться удобно в любую точку города. Причем станции распределены на территории равномерно.

Наземный транспорт в Басманном районе развит не менее хорошо — жителям доступны два десятка автобусных и трамвайных маршрутов, в том числе трамвай А — «Аннушка», как его ласково называют старожилы. Это один из самых старых и наиболее живописных трамвайных маршрутов Москвы. Центральная точка железнодорожного сообщения в районе — Курский вокзал. Отсюда ежедневно ходят сотни поездов и электричек, связывающих москвичей с другими городами области и страны.

² https://basman.mos.ru/basmannyy_rayon/; <https://www.kp.ru/putevoditel/dom/mos/rajonny-moskvy/tsao/basmannyj/>

При всей развитости общественного транспорта, владельцам личных автомобилей не всегда приходится просто. Главная проблема — качество дорожного покрытия, которое, как отмечают местные жители, находится в неудовлетворительном состоянии. Существует также проблема парковок — дворы многих старых домов превращаются в стихийные парковки. Эту проблему посильно решают с помощью реорганизации общественных пространств и создания платных парковок — последних в районе насчитывается несколько сотен.

Медицина

На территории района находится множество государственных медицинских учреждений: несколько взрослых и детских поликлиник и больниц, женская консультация и родильный дом, военные госпитали, лечебно-профилактические диспансеры. В Басманном районе также находится известный Научно-исследовательский центр глазных болезней имени Гельмгольца.

Учреждений, которые предлагают платные медицинские услуги, здесь тоже достаточно. Встречаются как филиалы сетевых клиник, так и единичные медцентры со специфическими направлениями лечения.

Образование

В целом, социальная сфера — сильная сторона Басманного района. Здесь находятся более 20 общеобразовательных школ, в том числе с углубленным изучением отдельных предметов. Детские сады не уступают количеством — полтора десятка государственных и множество частных учреждений предлагают родителям свои услуги. Также в Басманном районе множество возможностей для дополнительного образования детей — музыкальные школы, спортивные секции, клубы по интересам.

Учреждения высшего образования представлены корпусами ведущих российских вузов. В первую очередь это, конечно, знаменитая Бауманка — один из лучших технических университетов страны с богатейшей историей. Также в Басманном районе находятся учебные корпуса таких вузов, как Высшая школа экономики, Городской педагогический университет, Университет геодезии и картографии, Финансовый университет и многие другие.

Парки

При всех своих преимуществах Басманный район не может похвастаться обширными парковыми зонами. Лучшие места для прогулок здесь — часть Бульварного кольца, представленная Покровским и Чистопрудным бульварами, сад имени Баумана — один из самых уютных в Москве, территория вокруг Чистых прудов и набережная реки Яузы.

Экология

Как и в любой другой части центра Москвы, экологическая обстановка в Басманном районе далека от идеальной. Главный источник загрязнений — автомобили, именно выхлопные газы оказывают негативное воздействие на качество воздуха. Отсутствие в районе крупных парков не позволяет уравновесить создавшуюся экологическую ситуацию. Басманный в этом плане — далеко не худший район Москвы. В свое время от низших строчек рейтинга самых загрязненных районов столицы его спас перевод подавляющего большинства расположенных здесь производств и заводов за пределы столицы.

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и

другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (недвижимое имущество) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объекты оценки находятся в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве нежилых помещений коммерческого назначения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта оценки в квартале административной застройки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования объекта оценки в качестве помещения офисного назначения. Оптимальным использованием объекта оценки является использование его в качестве помещения офисного назначения.

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве помещений офисного назначения.

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На справедливую стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

О текущей ситуации в российской экономике³

В июле ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня. Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г, по итогам января–июля – 4,8% г/г. В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемические уровни. Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз. Оперативные данные за август указывают на сохранение июльских тенденций.

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

Уровень безработицы последовательно снижается одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемического уровня – 4,5% от рабочей силы. На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат.

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

Инвестиции в основной капитал во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли, отрасли обрабатывающей промышленности, деятельность в области транспортировки и хранения, деятельность по операциям с недвижимым имуществом, деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций по видам основных фондов существенный рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности, а также в машины и оборудование. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций, так и расширение корпоративного кредитования.

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

3 <https://www.economy.gov.ru/material/file/6e9ec54908dda113bcee2a441ec39726/20210902.pdf>

соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года, наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций.

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в июле вырос на 13,8% г/г. Продолжается рост корпоративного и ипотечного кредитования. Потребительское кредитование в июле выросло на 16,2% г/г.

Ставки по кредитам физическим лицам в январе–июне в целом оставались стабильными. При этом ставка по рублевым жилищным кредитам в июле умеренно выросла до 7,7%. Ставки по кредитам нефинансовым организациям за период март–июнь выросли на 0,66 процентного пункта. При этом предпосылки для дальнейшего увеличения ставок в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки.

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года. Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0%.

Показатели деловой активности

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

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

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	июл.21	июл.21 / июл.19	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	2,8	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	-1,1	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,8	2,3	7,2	3,2	-1,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,5	13,0	-5,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,7	-1,4	0,7	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	55,8	54,9	26,2	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1	16,3	18,7	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,4	3,6	11,1	7,6	5,3	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,3	2,2	6,5	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,7	4,3	3,4	2,3	6,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	10,1	25,4	2,7	3,9	7,0	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-3,9	15,2	2,8	-6,1	9,2	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	-3,4	2,8	17,8	6,0	12,8	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,4	11,6	15,6	6,0	19,6	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-11,5	-1,8	14,5	3,8	11,4	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	31,6	12,0	2,6	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	15,4	10,9	10,0	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	18,4	9,5	5,7	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,3	10,6	14,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,8	11,2	10,9	15,4	6,3	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	8,1	9,8	-0,5	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
химический комплекс	5,0	13,8	9,7	8,9	16,5	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	8,8	9,6	12,9	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	16,2	32,4	4,1	9,9	37,4	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	17,7	5,4	13,5	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	14,0	9,5	5,3	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	2,0	-0,1	8,9	4,8	5,7	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	1,1	0,8	2,5	2,0	-4,7	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	4,6	-2,9	28,6	13,6	40,4	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-1,8	5,3	27,4	12,2	3,1	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	8,5	19,8	17,0	-15,4	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	3,6	-0,2	14,0	-1,4	-3,8	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,5	21,9	15,0	7,8	13,9	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,7	7,7	73,9	30,7	4,6	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-10,6	-6,5	19,4	5,7	9,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,7	7,7	15,5	2,8	7,1	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	8,0	22,9	48,3	22,3	36,4	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,9	1,6	14,0	-9,6	11,2	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	8,5	0,5	0,0	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,5	4,1	7,0	8,1	2,3	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	16,7	11,3	30,1	33,5	25,9	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	июл.21	июл.21	июл.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,4	51,0	-2,3

Картина инфляции⁴

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1. На показатели годовой инфляции дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился. Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля. Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

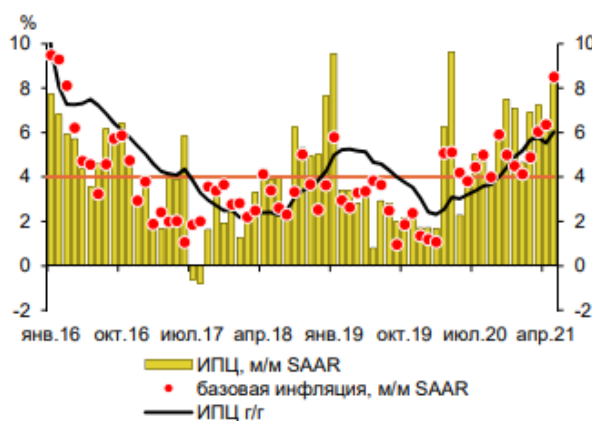
В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился. Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары, при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA. Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом, в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги.

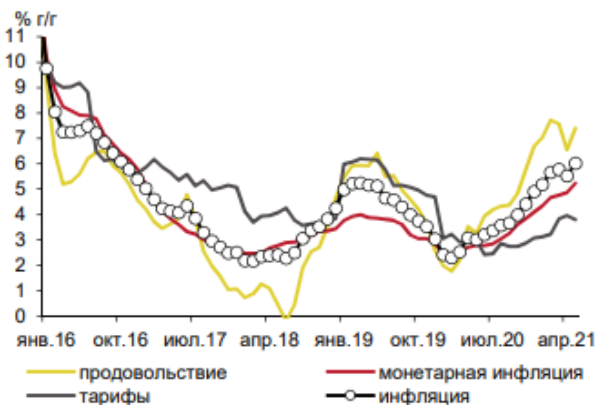
На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

Индикаторы инфляции

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Социально-экономическая обстановка в г. Москве⁵

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционный прирост в январе-мае 2021 года – 12 512 человек.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за апрель – июнь 2021 г. составила 7359,9 тыс. человек, в их числе 7157,9 тыс. человек или 97,3% были заняты в экономике и 202,0 тыс. человек (2,7%) не имели занятия, но активно его искали.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июня 2021 г. составила 58618 человек, из них 41935 человек имели статус безработного, из них 27816 человек получали пособие по безработице. На конец июня 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,6% от численности рабочей силы.

В июне 2021 г. признано безработными 6238 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 38218 человек или в 7,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в июне 2021г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2245 человек и составила 3996 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июне 2021 года к маю 2021 года составил 105,8%. В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,2%.

⁵ <https://mtuf.ru/upload/iblock/1a4/1a4f41adb3ce7403a5011303be7158e.pdf>

Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за май 2021 г., по оперативным данным составила 105246,4 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2020 г. на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2021 г. составила 108,3% к уровню мая 2020г.

На 1 июля 2021 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов по г. Москве составило 948 491 единиц. По состоянию на 1 июня 2021 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 2989,6 млрд. рублей.

На 1 июня 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 64943,6 млрд. рублей, из неё просроченная – 1861,2 млрд. рублей или 2,9% от общей суммы задолженности. Кредиторская задолженность на 1 июня 2021 г. составила 27188,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1734,7 млрд. рублей или 6,4 %. Дебиторская задолженность на 1 июня 2021 г. составила 27151,8 млрд. рублей, из неё просроченная – 1099,3 млрд. рублей или 4,0% от общего объема дебиторской задолженности

Просроченная задолженность по заработной плате. Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 80,0 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. уменьшилась на 0,1 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 июля 2021 г. отсутствовала

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.⁶

⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения офисного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту офисной недвижимости г. Москвы.

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

Индикаторы рынка⁷

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

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

В I полугодии 2021 г. знаменательным является рекордный за последние семь лет показатель ввода, составивший 446 тыс. кв. м. Но лишь 14% от нового предложения вышли на спекулятивных рынок. При этом доля вакантности завершенных спекулятивных проектов составила 50%. Спрос на офисные помещения на рынке Москвы по результатам I полугодия 2021 г. приблизился к допандемийным показателям и составил 681 тыс. кв. м, что свидетельствует о восстановлении активного спроса и стабилизации рынка. Ключевыми драйверами спроса на сегодняшний день являются ИТ- и телекоммуникационные компании.

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

⁷ file:///C:/Users/delov/Downloads/Moscow%20Office%20Market%20Overview%20H1%202021%20RUS.pdf

Динамика основных показателей, класс А и В+/-



Предложение

Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %



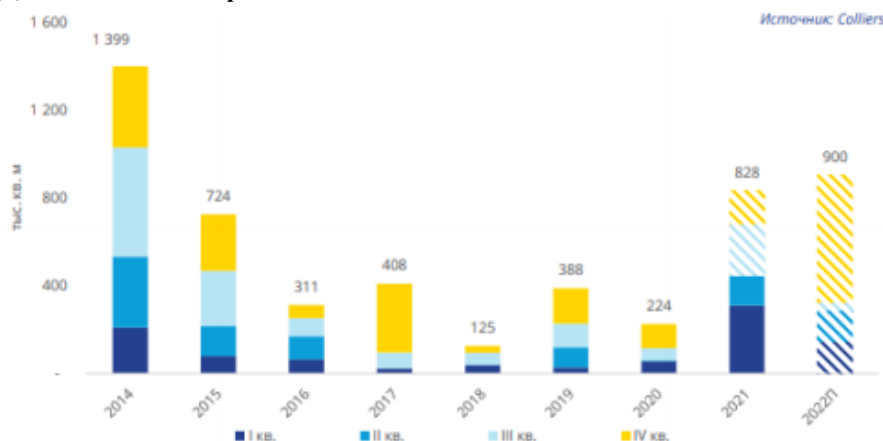
По результатам I полугодия 2021 г. совокупный объем предложения на офисном рынке Москвы приблизился к показателю в 19,9 млн кв. м.

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

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

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

Динамика ввода офисных площадей



Доля свободных площадей

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

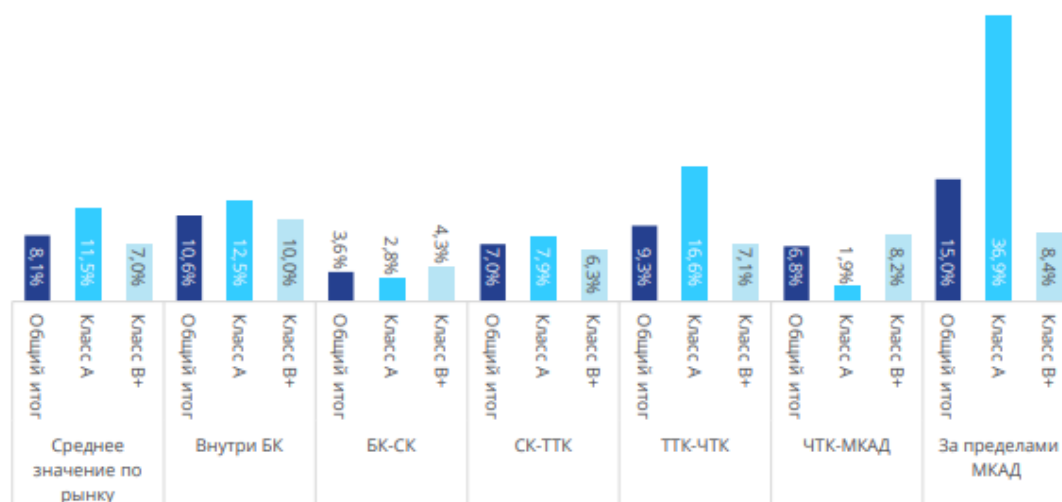
В бизнес-центрах класса А доля вакантных площадей остановилась на отметке 11,5% (+1,9 п.п. за год, но 1,2 п.п. за квартал). Показатель вакантности в объектах класса В+/- остался неизменным за квартал и составил 7,0%, но продемонстрировал увеличение за год в 2,1 п.п.

По итогам II квартала 2021 г. вакантность в деловом районе «Москва-Сити» составила 5,8%, что на 4,6 п.п. ниже, чем в I квартале 2021 г. По сравнению с I полугодием 2020 г. вакантность снизилась на 1,2 п.п. Сейчас «Москва-Сити» остается одним из самых популярных деловых районов для покупки и аренды недвижимости. Стремительно продолжает заполняться башня Neva Towers, введенная в эксплуатацию в IV квартале 2020 г., а также во II квартале 2021 г. были заключены крупные сделки — такие как аренда ПАО «Санкт-Петербургская биржа» пяти этажей в «Башне Меркурий» совокупной площадью более 4 тыс. кв. м. До конца года доля свободных площадей в данном субрынке продолжит снижаться.

Доля свободных площадей по классам, %



Распределение вакантности по субрынкам, %



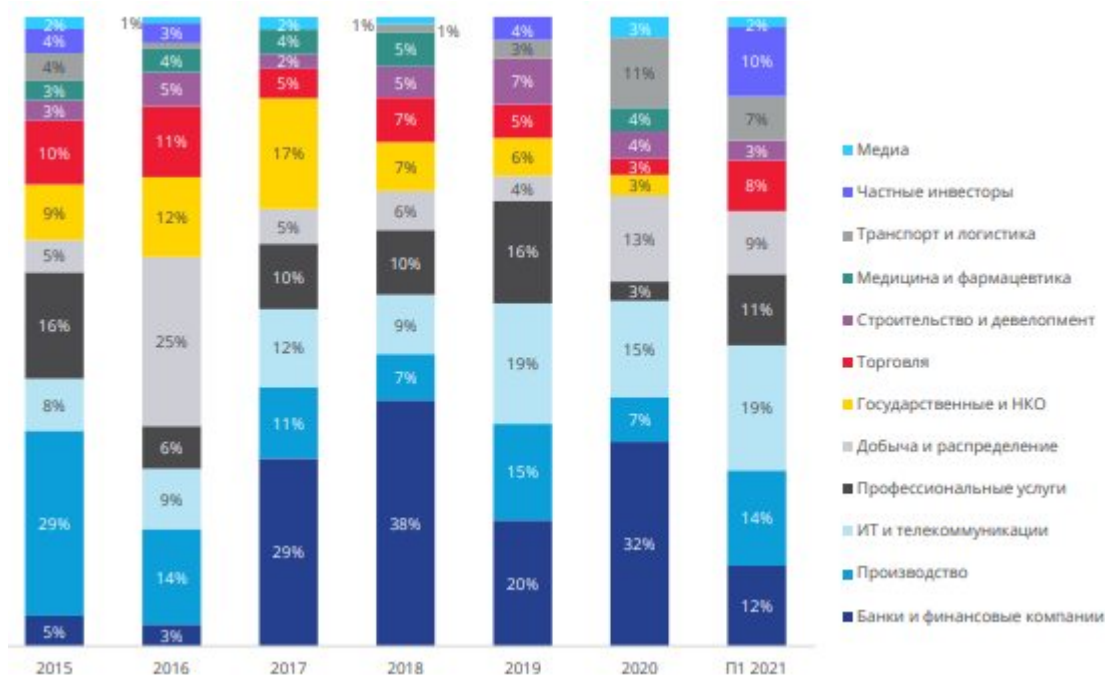
Спрос

По итогам I полугодия 2021 г. совокупный объем спроса на офисном рынке Москвы составил 681 тыс. кв. м, из которых 381 тыс. кв. м пришлось на II квартал 2021 г. Около 30% сделок, заключенных во II квартале 2021 г., пришлось на объекты класса А. Ключевыми драйверами спроса в прошедшем полугодии стали ИТ-компании, в частности онлайн ритейлеры, которые насчитывают 19% от общего объема новых сделок.

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

время как по итогам 2020 г. годовой показатель составил 30 тыс. кв. м.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



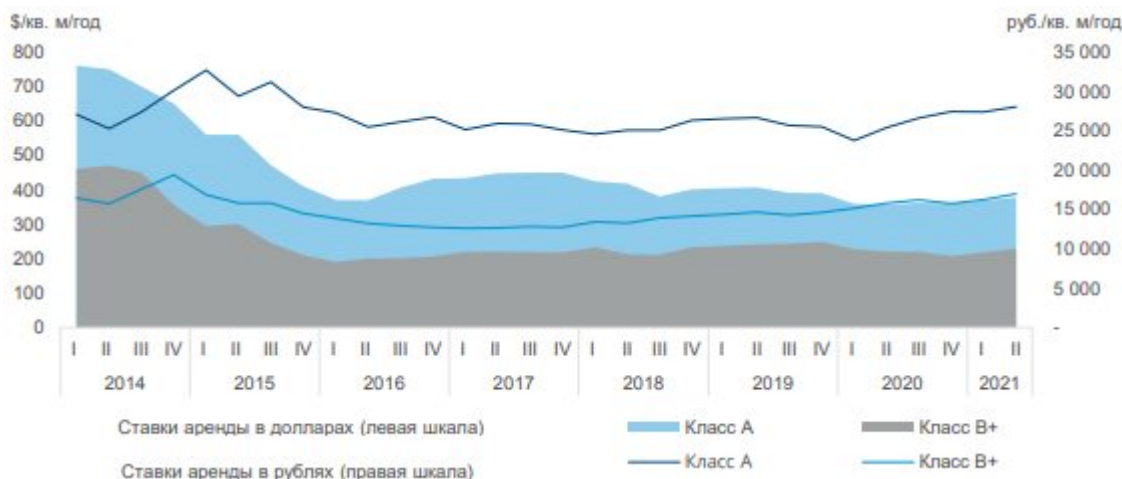
Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2021 г

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Совкомбанк	9 049	1-й Земельный пер., 7/2 с1	1-й Земельный пер., 7/2 с1	A
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16 с1	B+
Конфиденциально	5 959	Волгоградский пр-т, 32	Волгоградский пр-т, 32	B-
Яндекс	4 960	Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	A
BMW Group Russia	3 848	Алкон II	Ленинградский пр-т, 70	A
3 Logic	3 334	Легион III	Киевская ул., 7	B+
Redmadrobot	3 311	Central Park Tower	Ленинский пр-т, 15A	A
AVON	3 271	Большевик, Фаза II	Ленинградский пр-т, 15 с10	A
Конфиденциально	3 200	Бол. Каретный пер., 20	Бол. Каретный пер., 20	B+
OZON	3 092	Империя	Пресненская наб., 6 с2	A

Коммерческие условия

На конец I полугодия 2021 г. средневзвешенные ставки аренды в целом по офисному рынку составили 20 823 руб./кв. м/год, что, в свою очередь, на 11% выше аналогичного показателя прошлого года. В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды зафиксировалась на уровне 28 000 руб./кв. м/год, а в классе В+/- — на отметке 16 800 руб./кв. м/год. За прошедшие полгода ежеквартальный прирост ставок аренды составлял около 2-3% — таким образом, ввиду роста деловой активности, а также снижения уровня вакантных площадей, до конца текущего года ожидается увеличение средних ставок еще на 4-6%

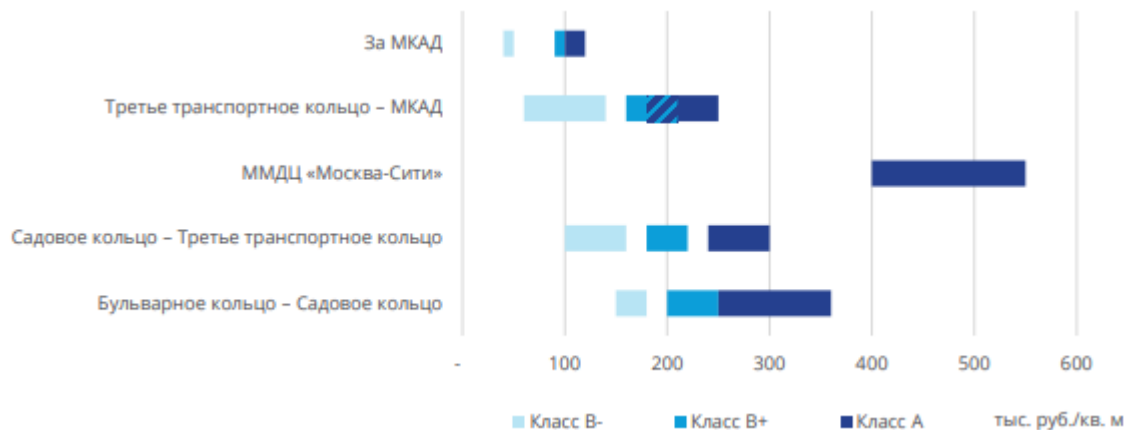
Динамика ставок аренды по классам



Рынок продаж офисных помещений

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

Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы



Тенденции и прогнозы офисного рынка

Переход на удаленный формат работы, а также рост онлайн-ритейла в период пандемии положительно повлияли на развитие IT-компаний. Ввиду возможности дистанционной работы и нехватки квалифицированных специалистов, IT-компании стали постепенно выходить на региональный рынок с целью поиска новых сотрудников. Приоритетными являются города-миллионники, в которых присутствуют университеты технической направленности.

Многие международные FMCG-компании перешли на гибридный формат работы, сократив используемое офисное пространство. В рамках площадей, ранее использовавшихся под рабочие места, теперь организуются рекреационные и коллаборационные зоны.

Ввиду закона от ноября 2020 г. о повышении стоимости на изменение ВРИ, на рынке коммерческой недвижимости появились новые игроки в лице жилых застройщиков, которые стали заявлять проекты, а также площадки под built-to-suit на реализацию офисов.

8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на нежилую недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п.).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже нежилых помещений на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Стоимость имущества фонда определяется без учета НДС. У объектов аналогов с НДС налог на добавленную стоимость будет вычтен из общей стоимости. Для объектов, где указана упрощенная система налогообложения НДС не вычитается и принимается как стоимость без НДС. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Комсомольская	4 мин. Пешком	цоколь	270,7	Нет	145 000	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	16 мин. пешком	5	672,0	Нет	88 000	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С3	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	195,0	Нет	138 462	138 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	8	183,5	Есть	118 000	98 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/226896397/
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Бауманская	11 мин. Пешком	1-3	1 084,0	Есть	143 911	119 926	https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С16	Бауманская	16 мин. Пешком	4	141,4	Есть	149 950	124 958	https://www.cian.ru/sale/commercial/238989101/
7	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	3	386,0	Нет	116 580	116 580	https://www.cian.ru/sale/commercial/262113575/
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	1	187,0	Есть	110 695	92 246	https://www.cian.ru/sale/commercial/261664141/

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
9	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	8	140,0	Нет	115 821	115 821	https://www.cian.ru/sale/commercial/260662416/
10	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	15 мин. пешком	4	666,1	Нет	87 825	87 825	https://www.cian.ru/sale/commercial/222259391/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	87 825
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	145 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	112 715

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за аренду 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	4	405,0	Есть	16 000	13 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/239795264/
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	8	121,2	Нет	17 000	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257476944/
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	4	140,00	Нет	15 998	15 998	https://www.cian.ru/rent/commercial/261680600/
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электrozаводская	14 мин. Пешком	3	116	Есть	13 800	11 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/261842115/
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электrozаводская	14 мин. Пешком	5	51,4	Есть	17 880	14 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/263536050/
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Электrozаводская	12 мин. Пешком	5	53,6	Нет	12 089	12 089	https://www.cian.ru/rent/commercial/234046302/
7	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 71С10	Электrozаводская	14 мин. Пешком	7	150	Есть	16 300	13 583	https://www.cian.ru/rent/commercial/263898946/

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за аренду 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 71С10	Электrozаводская	14 мин. Пешком	2	236	Есть	14 800	12 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/259266423/

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	11 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 842

Источник: расчет Оценщика

8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости⁸

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисных помещений г. Москвы.

Факт сделки (уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных⁹

⁸ «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁹ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Если объект исследования расположен от 5 до 10 минут пешком (включительно), то корректировка составит:

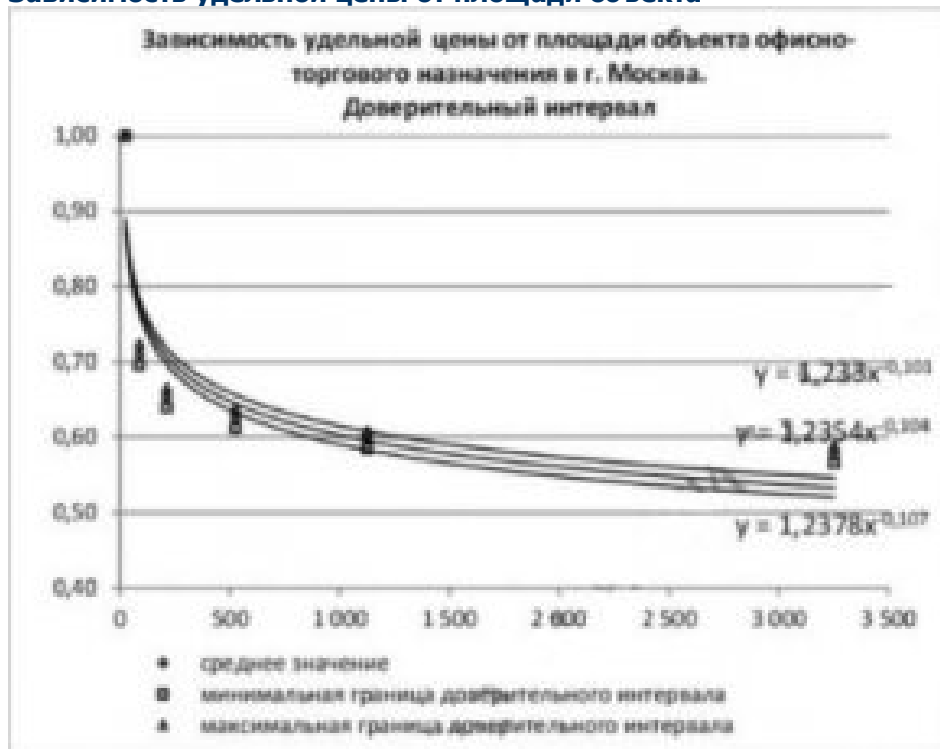
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

Площадь объекта

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади объекта



Этаж расположения.

Как правило, объекты коммерческого и офисного назначения расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе, подвале и выше первых этажей.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Состояние объекта.

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.80	0.75	0.86

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде офисных помещений в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней справедливой стоимости 1 кв.м.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	87 825
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	145 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	112 715

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	11 500
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 842

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Факт сделки (уторгование).
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта относительно дороги
- Состояние помещения

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

9.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (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.

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.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участники рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую

стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принcipала к принcipалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или

обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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 рыночного (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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки

дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁰.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹¹.

¹⁰ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹¹ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex->

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это 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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ♦ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ♦ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ♦ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок офисной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений по продаже и аренде, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять затратный подход, исходя из того что помещения встроенные и применение затратного подхода приведет к искажению итоговых результатов стоимости.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: Офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений¹² по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Этаж расположения	Подвал	5	8	1	4

¹² см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	116,8 138,7 153,2 183,5	671,2	183,5	187,0	666,1
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		59 065 600	21 653 000	20 700 000	58 500 000
Наличие НДС		Нет	Да	Да	Нет
Цена предложения без НДС, руб.		59 065 600	21 653 000	20 700 000	58 500 000
Контактная информация		981 666-35-38	916 614-77-01	958 713-36-38	912 099-47-12
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/263637679/	https://www.cian.ru/sale/commercial/226896397/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261664141/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222259391/
Стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС		88 000	98 333	92 246	87 825

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-2 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4885

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		59 065 600	18 044 167	17 250 000	58 500 000
Площадь объекта	кв.м	116,80	671,20	183,50	187,00	666,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			-14,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Этаж расположения		Подвал	5	8	1	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-30,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 916	73 135	56 501	61 793
Общая площадь		116,80	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректировка на общую площадь	%	-	19,1%	4,2%	4,2%	19,1%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	73 742	76 207	58 874	73 595
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	73 742	76 207	58 874	73 595
Среднее арифметическое значение ряда данных		70 605				
Выборочная дисперсия		62 593 211				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 912				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		58,10%	19,20%	34,20%	58,10%
			0,63	0,84	0,75	0,63
Весовой коэффициент	%	-	0,221	0,295	0,263	0,221
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 297	22 481	15 484	16 264
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	70 526				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-3 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4886

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		59 065 600	18 044 167	17 250 000	58 500 000
Площадь объекта	кв.м	138,70	671,20	183,50	187,00	666,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электрозаводская	Бауманская	Бауманская	Электрозаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			-14,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Этаж расположения		Подвал	5	8	1	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-30,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 916	73 135	56 501	61 793
Общая площадь		138,70	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректировка на общую площадь	%	-	17,5%	2,8%	2,8%	17,5%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 751	75 183	58 083	72 607
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 751	75 183	58 083	72 607
Среднее арифметическое значение ряда данных		69 656				
Выборочная дисперсия		60 923 161				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 805				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		56,50%	17,80%	32,80%	56,50%
			0,64	0,85	0,75	0,64
Весовой коэффициент	%	-	0,222	0,295	0,260	0,222
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 151	22 179	15 102	16 119
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	69 551				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-4 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4887

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		59 065 600	18 044 167	17 250 000	58 500 000
Площадь объекта	кв.м	153,20	671,20	183,50	187,00	666,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			-14,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Этаж расположения		Подвал	5	8	1	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-30,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 916	73 135	56 501	61 793
Общая площадь		153,20	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректировка на общую площадь	%	-	15,9%	1,4%	1,4%	15,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 761	74 159	57 292	71 618
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 761	74 159	57 292	71 618
Среднее арифметическое значение ряда данных		68 708				
Выборочная дисперсия		59 275 788				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 699				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		54,90%	16,40%	31,40%	54,90%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			0,65	0,86	0,76	0,65
Весовой коэффициент	%	-	0,223	0,295	0,260	0,223
Вклад аналога	руб./кв.м	-	16 003	21 877	14 896	15 971
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	68 747				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.5-5 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4888

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения	руб.		59 065 600	18 044 167	17 250 000	58 500 000
Площадь объекта	кв.м	183,50	671,20	183,50	187,00	666,10
Стоимость за единицу площади	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	98 333	92 246	87 825
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	77 000	86 041	80 715	76 847
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 700	86 041	80 715	84 532
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка			-14,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	72 842	86 041	80 715	72 698
Этаж расположения		Подвал	5	8	1	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-30,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 916	73 135	56 501	61 793
Общая площадь		183,50	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректировка на общую площадь	%	-	14,3%	0,0%	0,0%	14,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	70 770	73 135	56 501	70 629
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	70 770	73 135	56 501	70 629
Среднее арифметическое значение ряда данных		67 759				
Выборочная дисперсия		57 648 987				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		7 593				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		53,30%	15,00%	30,00%	53,30%
			0,65	0,87	0,77	0,65
Весовой коэффициент	%	-	0,221	0,296	0,262	0,221
Вклад аналога	руб./кв.м	-	15 640	21 648	14 803	15 609
Удельная стоимость за 1 кв.м.	руб./кв.м	67 700				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.5-6 Диапазон корректировок на уторгование

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона 12,5%

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹³

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 9.5-7 Расчёт корректировки на удаленность от метро

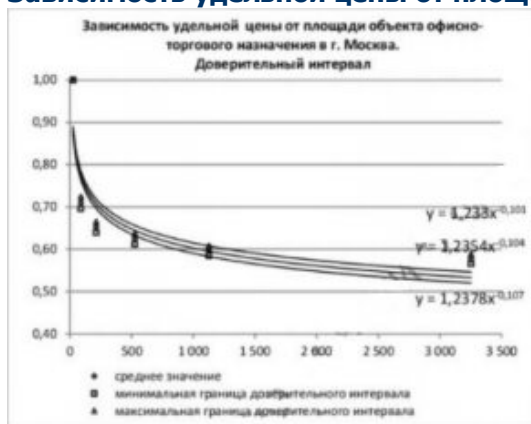
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	Более 15 мин.	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин.
Корректировка, %		10,0%	0,0%	0,0%	10%

Площадь

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

¹³ <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле $K = 1,2354 \cdot X^{-0,104}$, где X площадь объекта в квадратных метрах.

Таблица 9.5-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4885

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	116,80	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректирующий коэффициент	0,75	0,63	0,72	0,72	0,63
Корректировка		19,05%	4,17%	4,17%	19,05%

Таблица 9.5-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4886

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	138,70	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректирующий коэффициент	0,74	0,63	0,72	0,72	0,63
Корректировка		17,46%	2,78%	2,78%	17,46%

Таблица 9.5-10 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4887

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	153,20	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректирующий коэффициент	0,73	0,63	0,72	0,72	0,63
Корректировка		15,87%	1,39%	1,39%	15,87%

Таблица 9.5-11 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4888

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	183,50	671,20	183,50	187,00	666,10
Корректирующий коэффициент	0,72	0,63	0,72	0,72	0,63
Корректировка		14,29%	0,00%	0,00%	14,29%

Расположение

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.80	0.75	0.86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

Таблица 9.5-12 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка		-14,00%	0,00%	0,00%	-14,00%

Этаж расположения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Таблица 9.5-13 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003022:4885

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	116,8	671,2	183,5	187,0	666,1
в т.ч.						
подвал	0,70	116,8	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	187,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	671,2	183,5	-	666,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-30%	-15%

Таблица 9.5-14 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003022:4886

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	138,7	671,2	183,5	187,0	666,1
в т.ч.						
подвал	0,70	138,7	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	187,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	671,2	183,5	-	666,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-30%	-15%

Таблица 9.5-15 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003022:4887

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	153,2	671,2	183,5	187,0	666,1
в т.ч.						
подвал	0,70	153,2	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	187,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	671,2	183,5	-	666,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-30%	-15%

Таблица 9.5-16 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003022:4888

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	183,5	671,2	183,5	187,0	666,1
в т.ч.						
подвал	0,70	183,5	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	187,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	671,2	183,5	-	666,1
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-30%	-15%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 9.5-17 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж расположения	Площадь объекта, кв.м.	Стоимость 1 кв. м. руб. без НДС.	Итоговая стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:01:0003022:4885	Подвал	116,8	70 526	8 237 437
2	77:01:0003022:4886	Подвал	138,7	69 551	9 646 724
3	77:01:0003022:4887	Подвал	153,2	68 747	10 532 040
4	77:01:0003022:4888	Подвал	183,5	67 700	12 422 950

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

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

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

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения офисного назначения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения коммерческого назначения. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. в год.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁴ по аренде помещений офисного

14 см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым

назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 71С10
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Электrozаводская	Электrozаводская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	12 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Этаж расположения	9	4	5	5	2
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Общая площадь, кв. м	116,8 138,7 153,2 183,5	405,0	51,4	53,6	236
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		909 685-80-83	964 769-62-76	992 555-27-07	966 128-89-66
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/239795264/	https://www.cian.ru/rent/commercial/263536050/	https://www.cian.ru/rent/commercial/234046302/	https://www.cian.ru/rent/commercial/259266423/
Наличие НДС в стоимости		Есть	Есть	Нет	Есть
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		16 000	17 880	12 089	14 800
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС		13 333	14 900	12 089	12 333

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	116,8 138,7 153,2 183,5	405,00	51,40	53,60	236,00
Стоимость аренды за единицу площади	руб./кв.м	-	13 333	14 900	12 089	12 333
Передаваемые права		Право собственности	собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 333	14 900	12 089	12 333

может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 333	14 900	12 089	12 333
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 333	14 900	12 089	12 333
Дата предложения (дата сделки)		Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 333	14 900	12 089	12 333
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 866	13 261	10 759	10 976
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26БС2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 71С10
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 866	13 261	10 759	10 976
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Электrozаводская	Электrozаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	12 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 053	13 924	11 297	11 525
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 053	13 924	11 297	11 525
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			-14%	0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 226	13 924	11 297	11 525
Наличие входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 226	13 924	11 297	11 525
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	11 226	13 924	11 297	11 525
Этаж расположения		подвал	4	5	5	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	9 542	11 835	9 602	9 796

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь		116,8 138,7 153,2 183,5	405,00	51,40	53,60	236,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	9 542	11 835	9 602	9 796
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	9 542	11 835	9 602	9 796
Среднее арифметическое значение ряда данных		10 194				
Выборочная дисперсия		1 208 951				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 100				
Коэффициент вариации - отношение среднеекватического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		39,00%	20,00%	20,00%	20,00%
			71,94%	83,33%	83,33%	83,33%
Весовой коэффициент	%	-	0,223	0,259	0,259	0,259
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 128	3 065	2 487	2 537
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	10 217				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на уторгование

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

Корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона и составила 11%

Площадь

При сдаче помещений в аренду типичным для рынка недвижимости является дробление площадей. Объект исследования и образцы сравнения можно сдать в аренду блоками. Корректировка не требуется.

Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;

- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

Удаленность от метро

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

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных¹⁵

Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортном (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортном (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 9.6-4 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Электrozаводская	Электrozаводская	Электrozаводская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	14 мин. Пешком	12 мин. Пешком	14 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	Более 15 мин	10-15 мин	10-15 мин	10-15 мин
Корректировка, %	-	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Этаж расположения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

15 <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Таблица 9.6-5 Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	116,8 138,7 153,2 183,5	405,0	51,4	53,6	236,0
в т.ч.						
подвал	0,70	116,8 138,7 153,2 183,5	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
2 этаж и выше	0,82	-	405,0	51,4	53,6	236,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-15%	-15%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина недозагрузки имеет следующее значение:

Таблица 9.6-6 Величина недозагрузки

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 10,6% как среднее значение диапазона.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина операционных расходов имеет следующее значение:

Таблица 9.6-7 Величина операционных расходов

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принята на уровне среднего значения диапазона и составила 22,8%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью. При этом

отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина ставка капитализации имеет следующие значения:

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	10,1%	15,5%

Для расчета принято минимальное значение диапазона ставки капитализации для офисных объектов в размере 10,1%.

Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Для определения справедливой стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является справедливой стоимостью объекта недвижимости.

Таблица 9.6-8 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода

Наименование показателя	Значение показателя			
Кадастровый номер	77:01:0003022:4885	77:01:0003022:4886	77:01:0003022:4887	77:01:0003022:4888
Площадь, кв. м	116,8	138,7	153,2	183,5
Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	10 217	10 217	10 217	10 217
Потенциальный валовой доход, руб.	1 193 346	1 417 098	1 565 244	1 874 820
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	126 495	150 212	165 916	198 731
Действительный валовой доход, руб.	1 066 851	1 266 886	1 399 328	1 676 089
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	243 242	288 850	319 047	382 148
Чистый операционный доход, руб.	823 609	978 036	1 080 281	1 293 941
Ставка капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	8 154 545	9 683 525	10 695 851	12 811 297

Источник: рассчитано оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник: рассчитано Оценщиком

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4885

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	8 237 437	0,50	4 118 719
Доходный	8 154 545	0,50	4 077 273
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			8 195 992
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			8 196 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4886

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	9 646 724	0,50	4 823 362
Доходный	9 683 525	0,50	4 841 763
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			9 665 125
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			9 665 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4887

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	10 532 040	0,50	5 266 020
Доходный	10 695 851	0,50	5 347 926
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			10 613 946
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			10 614 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4888

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	12 422 950	0,50	6 211 475
Доходный	12 811 297	0,50	6 405 649
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			12 617 124
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			12 617 000

Источник: рассчитано Оценщиком

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

41 092 000 (Сорок один миллион девяносто две тысячи) рублей, без учета НДС

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,8	8 196 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,7	9 665 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,2	10 614 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,5	12 617 000
Итого			41 092 000

Оценщик

Делов А.И.



Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О., Лебединского В.И.¹⁶ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

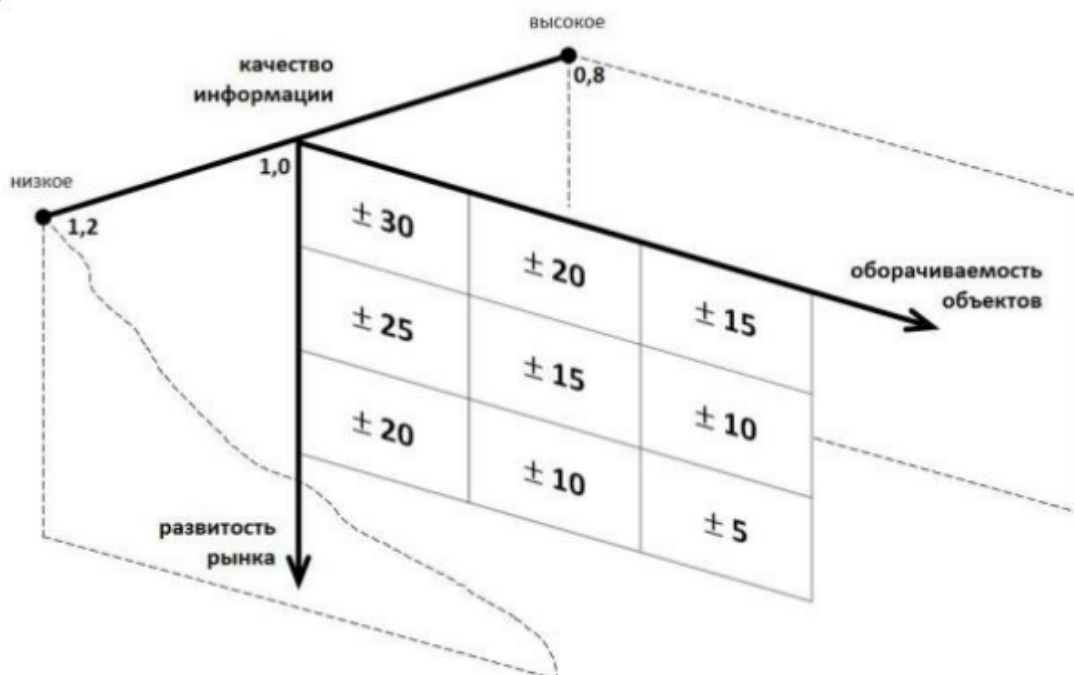
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



16 <https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti-statya.pdf>

Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 10%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости без НДС, руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС	Верхняя граница стоимости без НДС, руб.
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,8	7 376 400	8 196 000	9 015 600
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,7	8 698 500	9 665 000	10 631 500
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,2	9 552 600	10 614 000	11 675 400
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,5	11 355 300	12 617 000	13 878 700
Итого			36 982 800	41 092 000	45 201 200

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

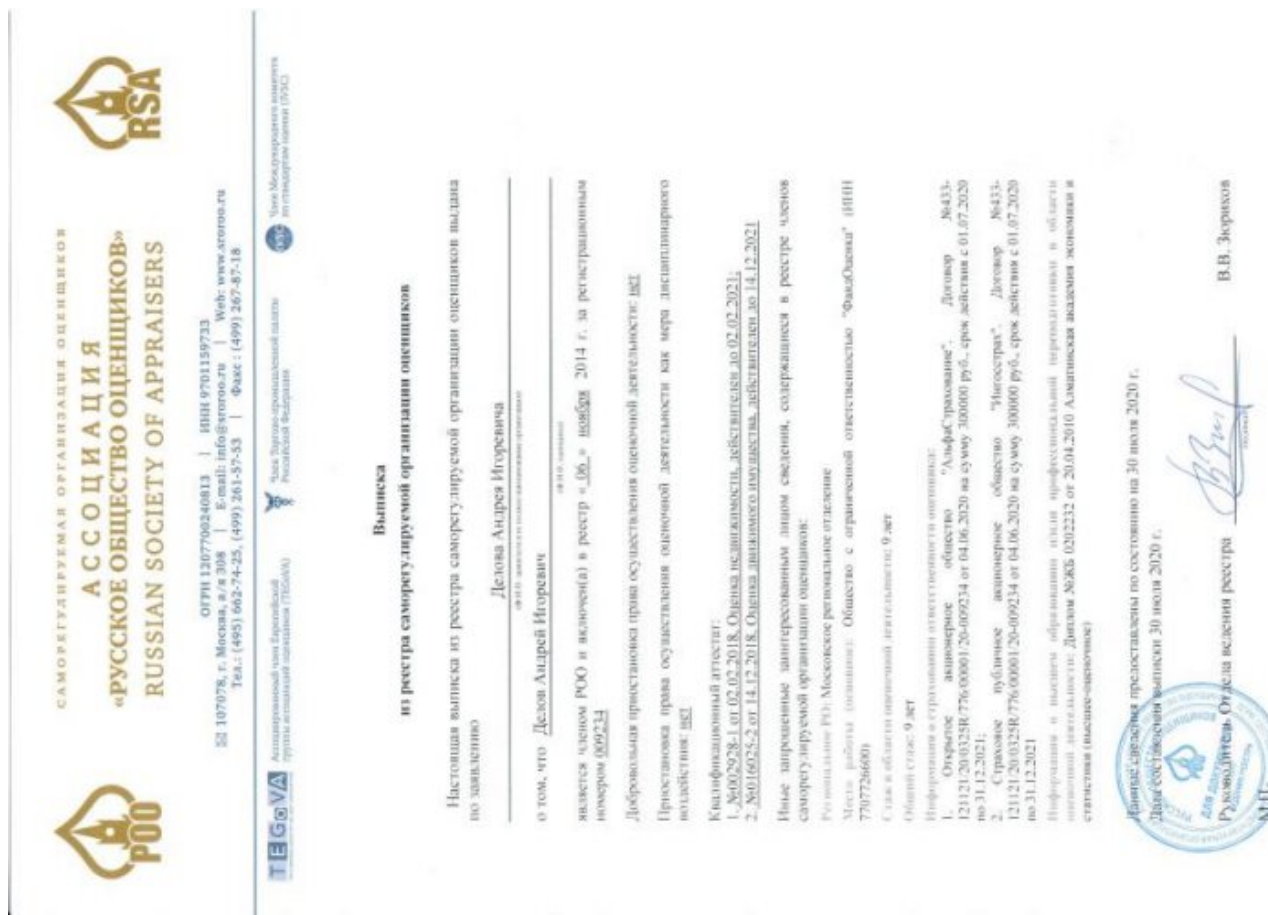
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
15. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
16. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
17. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Отчет об оценке нежилых помещений (4 ед.), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красносельская
Нижн., д. 35, стр. 64

[illegible][illegible]

ОБЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы подтверждены письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Сотрудники Страхователя приносят оценки – финансовый глэд, право собственности, оценки от 20.07.1998 г. № 135-03. Оценка деятельности в Российской Федерации (с указанием даты заключения договора), выполняющие работы в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. По настоящему договору страхования не производится (не предусмотрено) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик возмещается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. По настоящему договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодонаблюдателям); • целесообразные расходы по правлению делу вынесению постановления и судебным извещениям Страхователя; расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым искам, претензиям, иски, в том числе по оплате государственной пошлины, расходов на проведение экспертизы, расходы на проведение экспертизы, расходы на проведение экспертизы, расходы на проведение экспертизы; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) расходы, подлежащие уплате, указанные в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при подавлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в тридневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием даты и времени события, а также о месте события. В противном случае Страхователь освобождается от выплаты страхового возмещения. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </table> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и вносится в Страховый Акт. Страхователь имеет право отказаться от выплаты страхового возмещения, которое производится между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 40 000 000	5 (Пять)	от 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
до 40 000 000	5 (Пять)						
от 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перенять представителем Страховщика, ответственность за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-89 доб. 15-80, эл. почта: PissarevTS@yandex.ru; - Кожемякин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-89 доб. 56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@yandex.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 84АИП/13 от 31.05.2013, тел. +7 (803) 102-21-64, эл. почта: elinip@mail.ru Перенять представителем Страхователя, ответственность за взаимодействие со Страховщиком: - Писарева Ирина, тел. 8(495) 550 1509, эл. почта: ipis@yandex.ru; - Кожемякина Анастасия Александровна, тел. 8(495) 788-09-89 доб. 15-80, эл. почта: koshemyakina@yandex.ru; Подпись Страхователя и Страховщика, заверенная печатью Страхователя, заверенная печатью Страховщика, заверенная печатью Страхователя, заверенная печатью Страховщика.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заключения Страхователя на страховые ответственности, указанные в п. 10.16 Правил страхования. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Финдоценка»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Яшиной Натальи Павловны, действующей на основании Устава	в лице Председателя Дирекции Александрова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №10276 от 25.09.2015г.						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги использованные для расчета объектов в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1

Офис (В), 671,2 м²
в административном здании «на Рублевской набережной, 3С3»
Москва ЦАО р-н Басманный Рублевская наб. 3С3 на карте
Электровозовская - 1 мин. пешком Бауманская - 15 мин. пешком
Семеновская - 7 мин. на транспорте

59 065 600 Р
88 000 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ТПР Сторогу управляющая компания
Опытный ИРД
Документы агентство проверило
НЗ закон с 2013 года
Еще 120 объектов

+7 912 099-47-12

СНГ и сообщения в неконформности
доставлены на БУДП. Закрыто
В объявлении указан контактный номер

Помогите, пожалуйста, что вышло при объявлении на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ТПР Сторогу управляющая компания
5.0 1 отзыв

671,2 м² 5 из 21 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Продажа офиса в Бизнес Центре Рублевской в ЦАО. 3 минуты пешком от станции метро Электровозовская.

Продается офис площадью 671.2 кв.м. Офис с отдельной Общей переговорной. Панорамные окна. Большая парковка. Охрана и видео наблюдение.

Развитая инфраструктура: рестораны, супермаркет, фитнес, банки, столовая и т.д. СОБСТВЕННИК.

Платим комиссию за агентам! Заранее!

Объект аналог 2

Офис (В+), от 76,3 до 629,1 м²
в бизнес-центре «Виктория Плаза»
Москва ЦАО р-н Басманный Нижняя Красносельская ул. 35СМ4 на карте
Бауманская - 7 мин. пешком Красносельская - 12 мин. пешком
Коньково - 4 мин. на транспорте

от 9 003 400
до 74 233 800 Р
от 118 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID:468218
+7 966 061-19-07

СНГ и сообщения в неконформности
доставлены на БУДП. Закрыто
В объявлении указан контактный номер

Помогите, пожалуйста, что вышло при объявлении на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа офиса 700 м²/можно части

От 76,3 до 629,1 м² 10 из 10 Занято до дек 2021 В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади		
76,3 м²	118 000 Р за м²	9 003 400 Р
116,8 м²	118 000 Р за м²	13 782 400 Р
8,7 м²	118 000 Р за м²	16 366 600 Р

Продажа офиса от 76,3 до 629,1 м²

dan.ru/sale/commercial/226896397/

Сервисы: Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, обел... Новости - Ассоциа... Мексикайн | Анали... Купить участок за...

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Показание объявлений

Доступные площади

Площадь	Цена за м²	Цена
76,3 м²	118 000 Р за м²	9 003 400 Р
116,8 м²	118 000 Р за м²	13 782 400 Р
136,7 м²	118 000 Р за м²	16 366 600 Р
153,2 м²	118 000 Р за м²	18 077 600 Р
183,5 м²	118 000 Р за м²	21 653 000 Р
629,1 м²	118 000 Р за м²	74 233 800 Р

Продажа от Собственника. Собственнику принадлежит в БЦ Виктория Плаза порядка 6000 м² офисных помещений (без зон общего пользования и коридоров). Все офисные площади заселены арендаторами, с договором аренды на 11 месяцев. Предлагаются в продажу помещения от 150 м². Цена: 120 000 руб. за 1 м² с НДС. Количество парковочных мест для 6000 м² - 30 штук. Бизнес-центр класса B+.

Технические характеристики:
Общая площадь здания 27 000 м² (9 этажей - школьный этаж).
Сдача в эксплуатацию: 14 февраля 2006 года.
Документы на право собственности оформлены.
Помещение предлагается полностью в отремонтированном виде с разводкой всех коммуникаций: центральное кондиционирование и вентиляция, автоматическая пожарная сигнализация, силовая и слаботочная разводка.
Полы в офисах - ламинат или керамогранит, в коридорах - керамогранит, стены - оштукатурены, окрашены, потолки - Армстронг со встроенными светильниками, панорамное остекление.
В здании установлено 4 лифта фирмы Tysseil Kipor + 1 грузовой.
На каждом этаже 2 общедоступных санузла.
Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
Организовано питание в столовой (бизнес-ланч) и кафе на 1 этаже.
Парковка на охраняемой территории на расчете 1 м² на 200 м².
Провайдеры: Мастертел и West Call.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Отзыв о сайте

Офис от 76,3 до 629,1 м²

ID 488218

+7 966 061-19-07

ОМС и сообщения в чрезвычайных ситуациях доставлены не будут. Закажите в объявлении посылку временный номер

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на 120000, и оставьте отзыв после звонка

Объект аналог 3

Продажа офиса 187 м² Москва

dan.ru/sale/commercial/261664142/

Сервисы: Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, обел... Новости - Ассоциа... Мексикайн | Анали... Купить участок за...

Офис (B+), 187 м²

в бизнес-центре «Виктория Плаза»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Немецкая Красносельская ул., 35С64 на карте

Басманный - 5 мин. пешком Комсомольская - 4 мин. на транспорте Красносельская - 11 мин. пешком

12 фото

187 м² Площадь

1 из 10 Этаж

Свободно Помещение

B+ Класс

Для тех, кто хочет приобрести офис для размещения своей компании - предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре «Виктория Плаза». БЦ расположен в шаговой доступности от двух станций метро - Басманный и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подземные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ «Виктория Плаза» оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет-кабель. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Помещение на оптимальной высоте. Подходящее

20 700 000 Р

110 695 Р за м²

Следить за изменениями цены

Включены НДС

Светлана Тейлор

Опытный ИРБ

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2011 года

Есть 482 объекта

+7 958 713-36-38

ОМС и сообщения в чрезвычайных ситуациях доставлены не будут. Закажите в объявлении посылку временный номер

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на 120000, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Светлана Тейлор

Нет отзывов

Объект аналог 4

Продаю офис 666.1м² Рублево

sale.ru/sale/commercial/222259391/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, обм... Новости - Ассоциа... Мэкслайн | Анали... Купить участок ре... Список для чтения

Офис (В), 666,1 м²

в административном здании на Рублевской набережной, 3с1а
Москва, ЦАО, р-н Басманный Рублевская наб., ЗС1 На карте

Бауманская - 15 мин. пешком Семеновская - 7 мин. на транспорте
Электровзводская - 15 мин. пешком

В избранное



5 фото

666,1 м²
Площадь

4 из 22
Этаж

Свободно
Посещение

В
Класс

Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электровзводская, 3 минут пешком до метро Рублевская (открытие 2020 г.). Продается 4 этаж целиком, площадь этажа 666,1 кв.м. Офис с отделкой. Потолки 4,7 м. Большие панорамы. Охрана и видео наблюдение. На данный момент этаж поделен на кабинеты, при желании можно сделать open space. Развитая инфраструктура. СОБСТВЕННИК. Торг уместен. Комиссия агенту!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Открыть сайт

58 500 000 Р

87 025 Р за м²

Следить за изменением цены

УСМ

ТРИ Контроль

Опытный (980)

✓ Документы агентства проверены

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Нет отзывов

Опыт работы с 2013 года

Был 122 объекта

+7 912 099-47-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в Вайт Звонки

В объявлении указан контактный номер

Помогите, скройте, кто нажал это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов в рамках доходного подхода

Объект аналог 1

Офис (В+), 405 м²
в бизнес-центре «Юза Тауэр I (Yuza Tower I)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24м1. На карте
Бауманская - 15 мин. пешком | Нурская - 15 мин. пешком

540 000 Р./мес.
18 000 Р. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

Алекс Недвижимость
Опытный (880)
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Был 1629 объектов

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан арендный номер
Пожалуйста, помните, что на этом объявлении не указан ИД оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

405 м²
Площадь

4 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Лот 351286 Предложение от Собственника! Сдается офисный блок 405 кв.м. В блоке есть кухня, санузел, зона ресепшн, переговорная. Коммунальные, эксплуатационные услуги, клининг, электроэнергия - все включено в арендную плату. Предоставляется юридический адрес. Дополнительно оплачивается интернет (провайдер Вилэнд). Есть возможность арендовать с мебелью.

В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, зайдите или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслана в течение 15 минут по запросу!

Отзыв о сайте | Зв. /месс. Оксана, доб. 136, ЛОТ 351286

Объект аналог 2

Офис (В+), 51,4 м²
в бизнес-центре «Рост Плаза (Post Plaza)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26БС2. На карте
Электрозаводская - 11 мин. пешком | Бауманская - 17 мин. пешком
Сокольники - 20 мин. пешком

76 586 Р./мес.
17 000 Р. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

880
Capital Mars - Коммерческая
недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Был 2292 объекта

+7 965 107-93-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан арендный номер
Пожалуйста, помните, что на этом объявлении не указан ИД оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

51,4 м²
Площадь

5 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

51,4 м² (площадь объекта) = 51,4 м² (полезная площадь), коридорного коэффициента нет.
На территории имеются огороженная и подземная парковки.
Действует пропускная система.
Юридический адрес.
ID объекта 453649.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Отзыв о сайте | написать отзыв

Объект аналог 3

Снять офис 53,6 м² Большая По...
[sianclj/rent/commercial/234046302/](#)

Офис (В), 53,6 м²
 в бизнес-центре на ул. Большая Почтовая, 26С1
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1. На карте
 Электрозаводская - 12 мин. пешком Бауманская - 6 мин. на транспорте
 Сокольники - 7 мин. на транспорте

3 фото

53,6 м²
Площадь

5 из 6
Этажи

Свободно
Помещение

В
Класс

Группа компаний "МОСБИНК" предлагает в аренду комфортный офис на 5 этаже Бизнес-центра. Количество комнат: 5. В 9 минутах от метро Электрозаводская. Удобная парковка на территории здания. Первая линия, отдельный вход с улицы, собственный санузел. Помещение с ремонтом, теплые полы. Предоставлен ЮР. АДРЕС, ИЖНС-1. Стоянка для автомобилей. Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости. Предоставляем арендные каникулы. Оперативный показ!

53 998 Р./мес.
 12 000 Р за м² в год.
 Следить за изменением цены.
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

МОСБИНК
 Опытный (980)
 ✓ Документы агентства проверены
 ИТРАБАТЫВАЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 Нет отзывов
 Оценит работы с 2007 года
 Был 26 объектов

+7 992 555-27-07

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните! В объявлении показан арендный номер. Пожалуйста, обратите внимание, что наши объявления не платят, и остаются открытыми после закрытия.

[Написать объявлению](#)

Объект аналог 4

Снять офис от 236 до 880 м² Би...
[sianclj/rent/commercial/259266423/](#)

15 фото

От 236 до 880 м²
Площадь

2 из 8
Этажи

Свободно
Помещение

В
Класс

Доступные площади	14 800 Р за м²/год	291 067 Р/мес
236 м²	14 800 Р за м²/год	291 067 Р/мес
303 м²	14 800 Р за м²/год	373 700 Р/мес
336 м²	14 800 Р за м²/год	414 400 Р/мес
432 м²	14 800 Р за м²/год	532 800 Р/мес
480 м²	14 800 Р за м²/год	592 000 Р/мес
616 м²	14 800 Р за м²/год	759 734 Р/мес
880 м²	14 800 Р за м²/год	1 065 334 Р/мес

Без комиссии. Оперативный показ! Вамему вниманию предлагается офис в Административное здание. Бизнес-класс В, здание расположено по адресу Басманный, 71. Офис расположен на 2-м этаже, общей площадью 880 м². В помещении стандартная отделка, кабинетная планировка. НДС включён. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

от 291 067
 до 1 065 334 Р./мес.
 14 800 Р за м² в год.
 Следить за изменением цены.
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС, без комиссии

Relocom
 Опытный (980)
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Был 660 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать объявлению](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
подписное государственное учреждение 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: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4885
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Площадь, м2:	116,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003022-1039
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям социального дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Измайлова Екатерина Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени закрытого Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АэТМ") д.у. Закрытым паевым инвестиционным реентным фондом "ТрастЮнион-Рентный", 100% 004926
полное наименование должности	подпись
	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: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4885
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 77-01-0003022-4885-77/051/2021-1 14.09.2021 21:42:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1	Дополнительное управление
4.1.1.1	дата государственной регистрации:
4.1.1.1	14.09.2021 21:42:02
4.1.1.1	номер государственной регистрации:
4.1.1.1	77-01-0003022-4885-77/051/2021-2
4.1.1.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1.1	Срок действия с 26.09.2012
4.1.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1.1	Закрытый паевый инвестиционный реентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
4.1.1.1	основание государственной регистрации:
4.1.1.1	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, выдан 12.01.2011
4.1.1.1	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), выдан 13.05.2010
4.1.1.1	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, выдан 17.01.2011
4.1.1.1	данные отсутствуют
4.1.1.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1.1.1	данные отсутствуют
4.1.1.1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
4.1.1.1	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

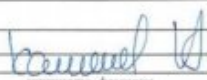
Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер:		77:01-0003022-4885	
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	инициалы, фамилия
		
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01-0003022-4885		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			
	М.П.		

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: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4886
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Площадь, м ² :	138,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003022-1039
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям в государственном или муниципальном жилищном фонде, к жилым помещениям в частном жилищном фонде:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Измайлова Екатерина Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени владельца Объекта с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион Аи Эм" с Д.У. - закрытым паевым инвестиционным фондом "ТрастЮнион - Рентный" №703784926)
полное наименование должности	подпись
	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: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4886
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность 77-01-0003022-4886-77/051/2021-1 14.09.2021 21:42:02
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.1. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	14.09.2021 21:42:02
номер государственной регистрации:	77-01-0003022-4886-77/051/2021-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2012
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94/69053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94/69053-1; от 25.11.2010 №1785-94/69053-2; от 16.12.2010 №1785-94/69053-3), выдан 13.05.2010 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, выдан 17.01.2011
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогами и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер:		77-01-0003022-4886	
5	Завложенные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении 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), ограничение права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		<i>Kamenets V</i>
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

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: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер: 77-01-0003022-4886		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		<i>Kamenets V</i>	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
подпись главного инженера службы 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: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4887
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Площадь, м²:	153,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003022-1039
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Измайлова Екатерина Сергеевна (полное наименование правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АЭОм") З.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТрастЮнион - Рентный", 7705794926
полное наименование должности	полное наименование должности
	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

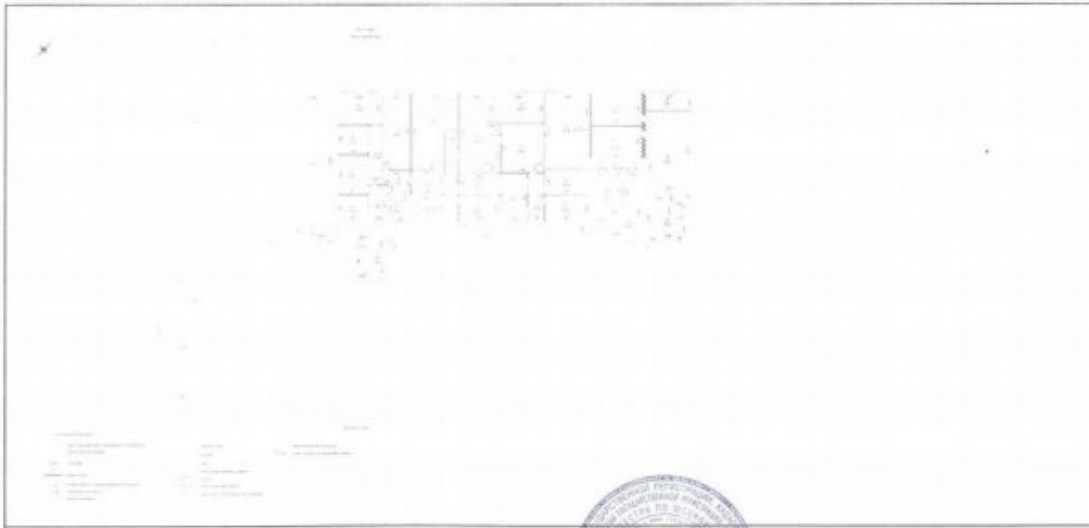
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4887
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность 77-01-0003022-4887-77/051/2021-1 14.09.2021 21:42:02
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1 вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	14.09.2021 21:42:02
номер государственной регистрации:	77-01-0003022-4887-77/051/2021-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2012
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), выдан 13.05.2010 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, выдан 17.01.2011
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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	полное наименование должности
	инициалы, фамилия

Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер:		77:01:0003022-4887	
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	Привопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0003022-4887		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
подпись, наименование, серия, номер, дата выдачи

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: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4888
Номер кадастрового квартала:	77-01-0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Площадь, м²:	183,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0003022-1039
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ивановна Екатерина Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион Аэ 3М") с Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТрастЮнион - Рентный", 7705784926
полное наименование должности	подпись М.П.
	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: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01-0003022-4888
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
3.1	Общая долевая собственность 77-01-0003022-4888-77/051/2021-1 14.09.2021 21:42:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
4.1	дата государственной регистрации: 14.09.2021 21:42:02
4.1	номер государственной регистрации: 77-01-0003022-4888-77/051/2021-2
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.09.2012
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
4.1	основание государственной регистрации: Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), выдан 13.05.2010 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, выдан 17.01.2011
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
4.1	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись М.П.
	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.	
Кадастровый номер:	77-01/0003022-4888
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	инициалы, фамилия
	М.П.	Каменев И

Раздел 5 Лист 4

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: 4	
14.09.2021г.		
Кадастровый номер: 77-01/0003022-4888	Номер этажа (этажей): 0	
		
Масштаб 1:100		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Каменев И

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «ФАНД ОЦЕНКА»
125284 г. МОСКВА
УЗРАЖЕВСКАЯ ШОССЕ Д. 32А

Задание на оценку № 08/21 от 28.09.2021 г.

к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-рентный»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Нежилые помещения (4 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,8 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,7 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,2 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г. Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,5 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2021 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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».

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	14.09.2021 г.
Период проведения работ	В течении двух дней с даты предоставления всей информации
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете

	об оценке: • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	--

Заказчик:
 ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентным
 «ТрастЮнион-Рентный»

Исполнитель:
 ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
 ООО «ТрастЮнион АйЭм»

Генеральный директор
 ООО «ФандОценка»

_____ В. Кравченко
 М. П.



_____ Н.П. Ивашкова
 М. П.

