

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



Иванова Н.П. /Н.П. Ивашкова/

Отчет об оценке 129/21

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2381,
площадью 316,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул.
Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9, входящего в
состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«ТрастЮнион-Рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 30.03.2021 г.

Дата составления отчета: 30.03.2021 г.

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

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Москва – 2021

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com



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 04/21 от 29.03.2021г. 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:

- Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 марта 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 –

**24 446 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста сорок шесть тысяч) рублей,
без НДС**

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	7
2.1.	Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	7
2.2.	Международные стандарты	7
2.3.	Федеральные стандарты оценки	7
2.4.	Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5.	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	7
2.6.	Используемая терминология	7
2.7.	Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	11
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.1.	Допущения	14
3.2.	Заявление о соответствии	14
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1.	Сведения о Заказчике	15
4.2.	Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	15
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	16
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА О ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	18
6.2.	Цель оценки	18
6.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
6.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
6.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	18
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1.	Идентификация Объекта оценки	19
7.2.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
7.3.	Описание местоположения объекта оценки	19
7.4.	Анализ наиболее эффективного использования	22
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	25
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	31
8.3.	Рынок офисной недвижимости Москвы.....	32
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	39
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	45
9.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	46
9.1.	Последовательность определения стоимости.....	46
9.2.	Рыночный (сравнительный) подход	49
9.3.	Доходный подход	51
9.4.	Затратный подход	53
9.5.	Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	54
9.6.	Определение стоимости в рамках доходного подхода.....	61
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	69
10.1.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	70

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	73
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	83

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))	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947932 от 10.08.2020г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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». Субъект права – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) 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	30.03.2021 г.
Период проведения работ	29.03.2021 г. – 30.03.2021 г.
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.

	<p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>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.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>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.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информации из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>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.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>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.</p> <p>16. Итоговая стоимость объекта оценки определяется без учета НДС.</p> <p>17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией совершения 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	<p>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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>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 статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>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.</p> <p>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.</p>
Право собственности	<p>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.</p> <p>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) поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>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.</p>

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 модели 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, обозначенной 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, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных

исходные данные	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, предложеному 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 04/21 от 29.03.2021г. 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 таких, 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. 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.
4. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
5. 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.
6. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. 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 О ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А 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	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (действие до 02.06.2021 на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021г.)
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	9
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; 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 -

	<p>заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

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 № 04/21 от 29.03.2021 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: Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Объекты оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9	Обоснованно не применялся	27 214 000	23 154 000

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

24 446 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста сорок шесть тысяч) рублей

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



_____ А.И. Делов

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

7.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381, площадью 316,2 кв.м., этаж расположения 9, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9.

Таблица 7.1-1. Количествоные и качественные характеристики объектов

Характеристика	Показатель
Кадастровый номер	77:01:0003020:2381
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9
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)
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки здания	2007
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Офисные помещения
Этажность	9 этаж
Общая площадь, м ²	316,2
Уровень отделки	Рабочее состояние
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Вид права	Собственность
Правообладатель (субъект права)	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный» Доверительное управление
Ограничения (обременения) права	(учитывая цели данное ограничение не оказывает влияние на итоговую стоимость)

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947932 от 10.08.2020г.

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

Вид права: Долевая собственность

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

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление (учитывая цели 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

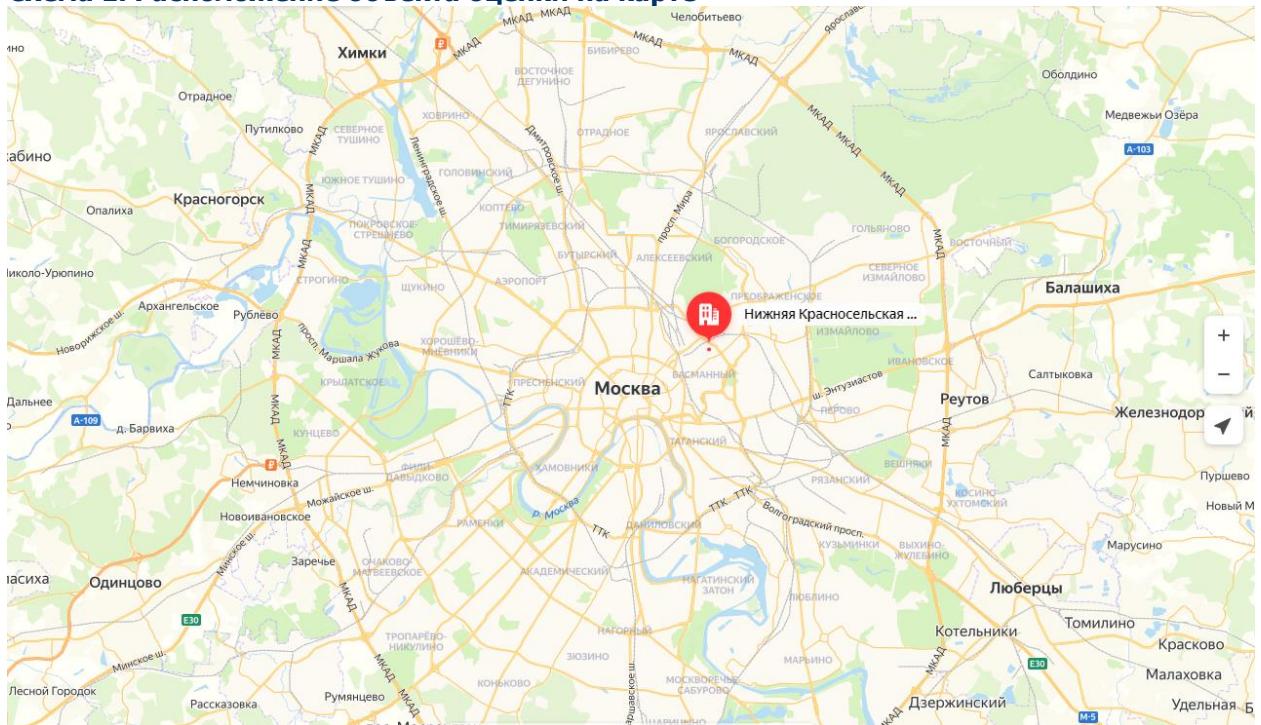
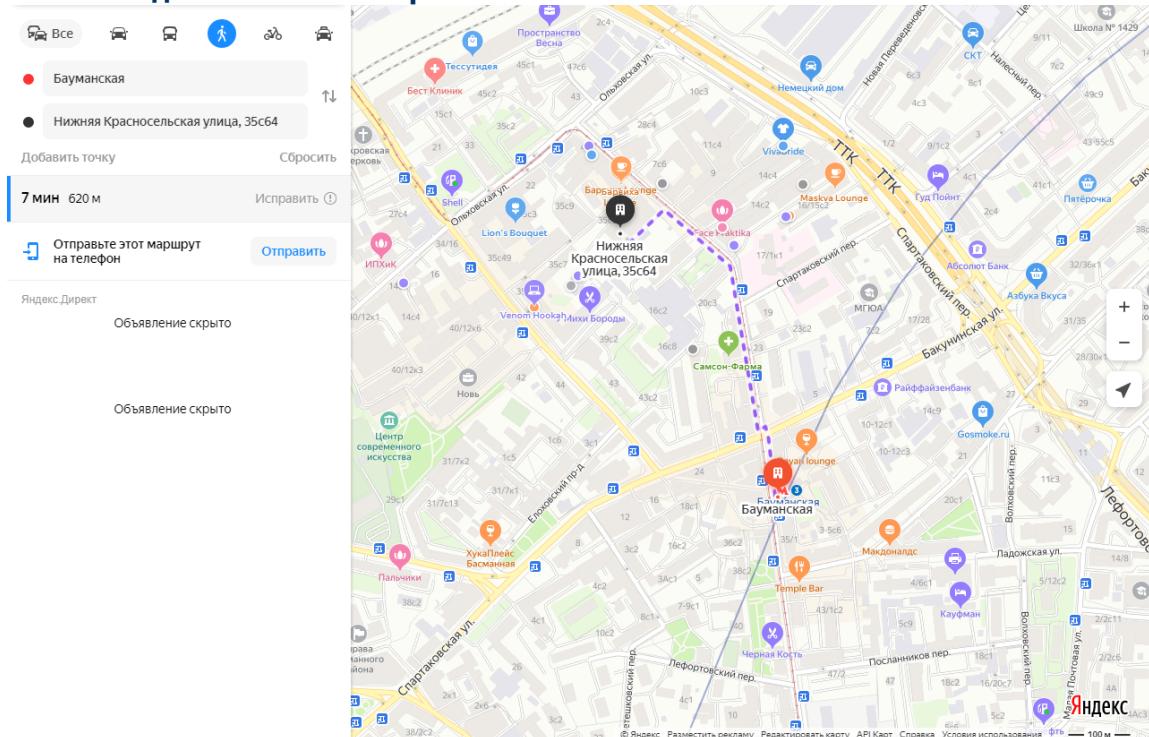


Схема 2. Удаленность от метро

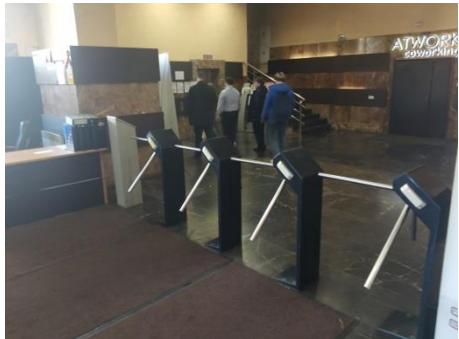


Фотографии объекта оценки

Общий вид

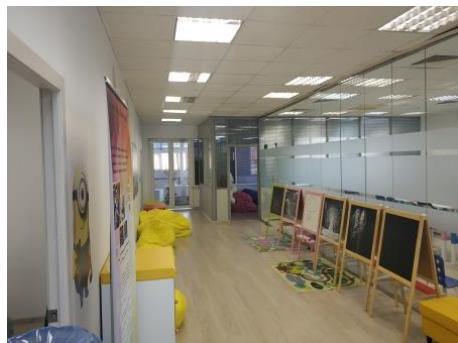
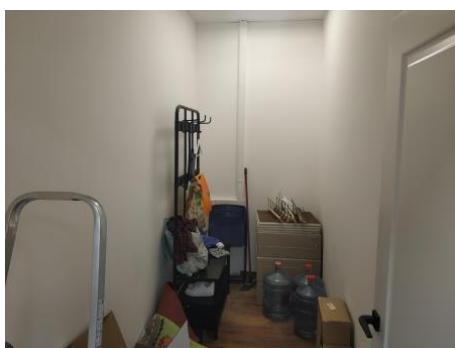


Вход в здание



Помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2381





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 помещения 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

Картина инфляции за февраль 2021 года¹

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее.

Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR³ (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее)

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

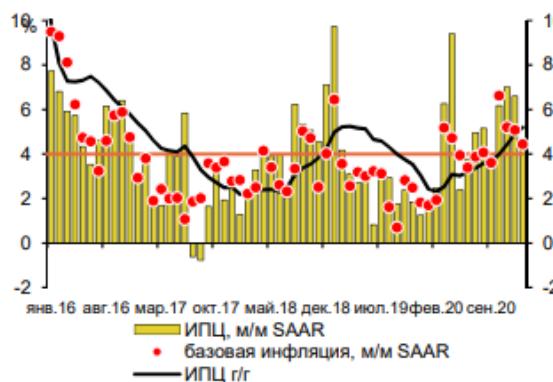
Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

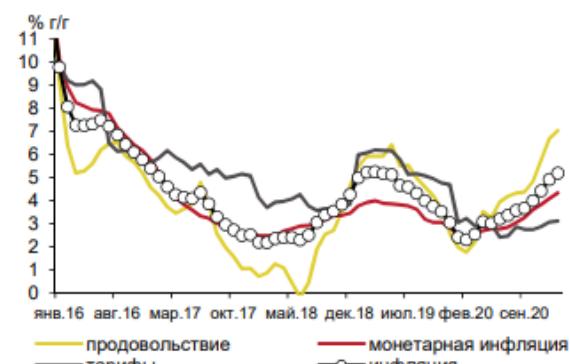
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м...

Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за февраль 2021 года²

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке, Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрям значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

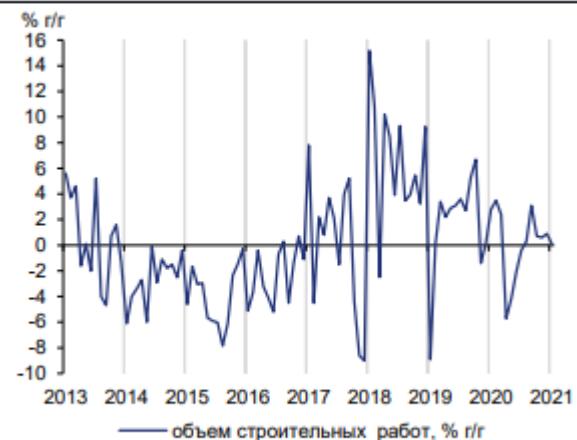
Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности



Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

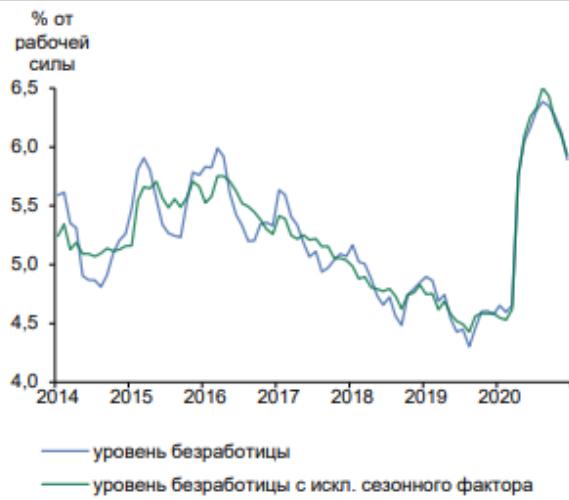
² <https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

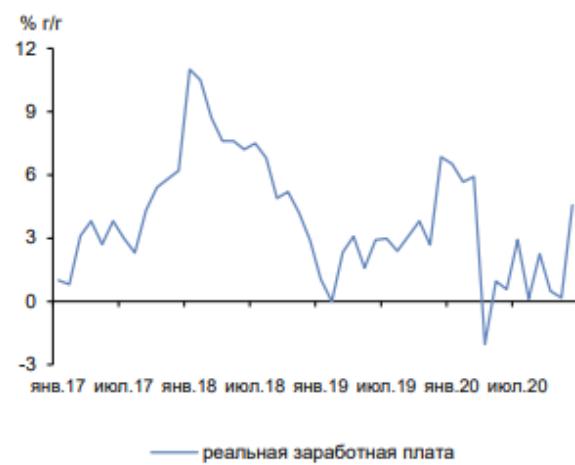
По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработка плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года		-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)		-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,2	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутригодовая динамика будет уточнена после публикации Росстата квартальных данных за 2020 год.

**Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Бюджет обмена /

О динамике промышленного производства в феврале 2021 года³

В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года) и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперерабатывающей отрасли (-0,8 п.п.). Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

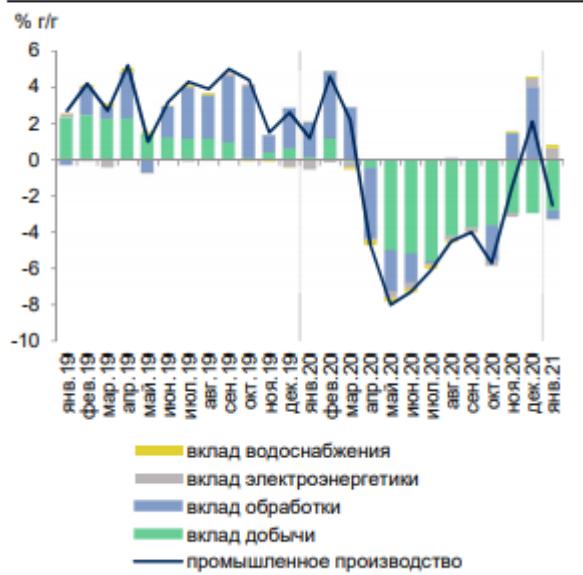
Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного типа грузов (+5,2% г/г в январе, по оперативным данным РЖД). Кроме того, поддержку динамике добывающих отраслей оказывает плановое ослабление условий соглашения ОПЕК+ с 1 января. В результате сокращение добычи нефти (в натуральном выражении) в январе составило -9,8% г/г после -11,6% г/г в декабре предыдущего года.

Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в январе в годовом выражении (-1,0% г/г) после нескольких месяцев устойчивого роста было обусловлено, в том числе, эффектом высокой базы начала прошлого года (+3,8% г/г в январе 2020 года). Особое значение данный эффект имел для динамики производства пищевых продуктов, которое в январе прошлого года показало рост на +9,6% г/г. Кроме того, отрицательный вклад в годовые показатели обрабатывающей промышленности внес календарный фактор (15 рабочих дней в январе текущего года по сравнению с 17 в аналогичном месяце 2020 года).

В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей. Падение выпуска в годовом выражении также наблюдалось в металлургическом комплексе и ряде подотраслей машиностроения (включая производство легковых автомобилей, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса о снижении их продаж на -4,2% г/г по итогам прошлого месяца). Вместе с тем в январе продолжился активный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 9,2% г/г, фармацевтическое производство – на 74,9% г/г), и легкой промышленности (+3,8% г/г).

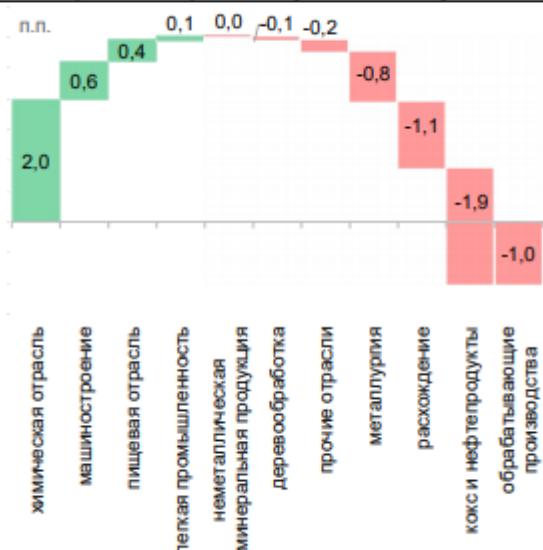
3 <https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек. 20	нояб. 20	окт. 20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-2,8*	-6,4*	-6,3*	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,8*	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	8,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,8*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	3,4	0,2*	5,2*	5,9*	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	19,0	8,8*	13,4*	22,3*	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	9,2	7,2*	9,9*	11,9*	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	74,9	23,0*	34,2*	82,0*	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	12,0	3,2*	10,0*	14,2*	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,3*	1,8*	4,2*	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-3,9	-1,3*	-0,4*	-0,6*	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,1	-2,4*	-0,1*	-1,1*	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-6,2	2,0*	-1,3*	1,0*	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	3,8	-2,0*	5,6*	10,5*	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,9	-1,6*	0,0*	12,0*	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-2,1	-1,0*	3,0*	5,2*	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,6	5,9*	8,2*	7,5*	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	-12,7*	7,7*	13,1*	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-0,4	-1,1*	8,2*	11,2*	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	-3,8	1,4*	4,3*	11,6*	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	17,4	3,7*	9,8*	11,0*	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	1,6	2,2*	10,8*	10,1*	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-9,4	0,8*	2,1*	12,0*	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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) подбирал 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

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. 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 к 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

Признак классификации	Виды рынков
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 коммерческой (офисной) недвижимости г. Москвы.

8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

Индикаторы рынка⁴

«2020 год был нервным для рынка офисной недвижимости Москвы: карантин, массовый переход на удаленный формат работы и высочайшая степень неопределенности. Тем не менее именно офисный рынок был одним из наиболее подготовленных к кризису, вызванному коронавирусом и, вопреки некоторым прогнозам, не показал серьезного падения. Всем игрокам рынка приходилось адаптироваться к новым условиям. В конце года активность постепенно начала увеличиваться, так что в 2021 году мы ожидаем продолжения процесса восстановления, снижения негативного влияния внешних факторов и улучшение показателей рынка. При этом, критически низкий уровень объемов нового ввода в ближайшие два года может, к сожалению, ограничить транзакционную активность на рынке, но при этом усилит объемы сделок в отношении «будущей вещи».

Динамика объема нового предложения, новых сделок и доли свободных площадей



Предложение

По итогам 2020 года в эксплуатацию было введено 224 400 кв. м, что на 42% ниже показателя за 2019 год (388 100 кв. м), однако превосходит объем нового строительства за 2018 год почти на 70% (132 700 кв. м).

В течение 2020 года сроки ввода в эксплуатацию более 300 000 кв. м были перенесены на 2021 год, наиболее крупные объекты, формирующие основной объем, это РостехСити и Два Капитана (суммарная офисная площадь 260 000 кв. м)

Крупнейшие офисные здания, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2021 году

Здание	Класс здания	Зона расположения
Ростех-Сити	A	ТТК-МКАД
Сбер-Сити	A	ТТК-МКАД
Два капитана	B+	За пределами МКАД
Рублево БП	A	За пределами МКАД
Парк Легенд	A/B+	ТТК-МКАД

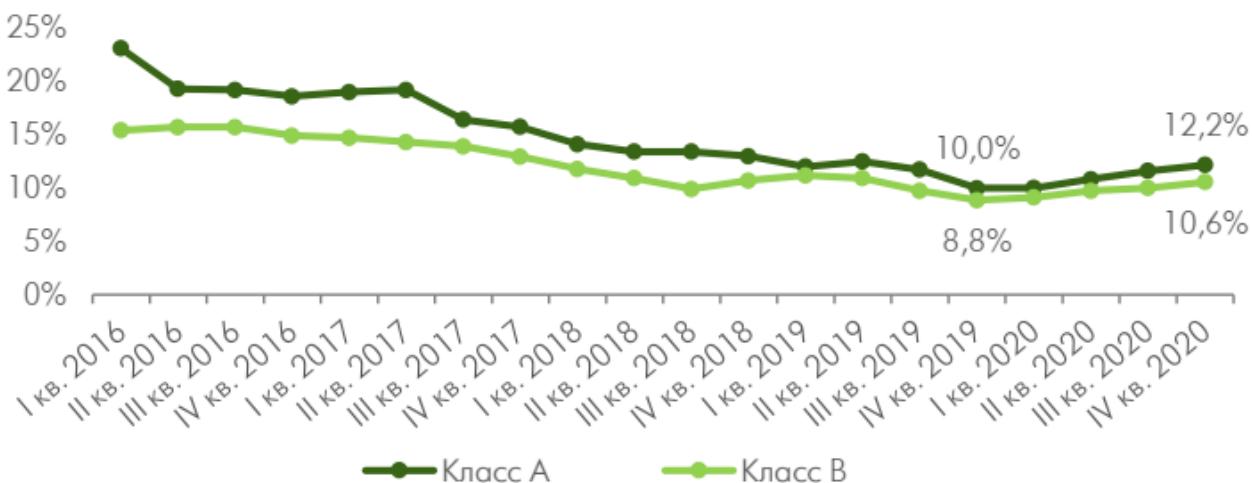
58% нового ввода пришлось на сегмент класса А. Это бизнес-центр Смоленский Пассаж Фаза II, единственный объект, введенный в эксплуатацию в Центральном деловом районе (ЦДР), два

4 http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Office_MarketView_2020_Q4_RUS.pdf?e=1613746577&h=04a47fbc18f59e0751e6dec8e266ca9c

объекта в Ленинградском субрынке ВТБ Арена Парк строение 8 и Алкон II, а также один из самых крупных проектов за последние годы Neva Towers офисной площадью 60 283 кв. м в Москва-Сити. В 2019 году доля площадей класса А в общем объеме нового строительства составила 43%. Наибольший объем площадей, 146 100 кв. м, традиционно был введен в эксплуатацию в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД, 63% из которых относятся к сегменту класса В.

Учитывая перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда крупных объектов, в 2021 году объем нового офисного строительства может превысить 1 млн кв. м. Это станет рекордным показателем ввода за последние семь лет, после 2014 года в эксплуатацию не вводилось более 1 млн кв. м (в 2014 году он составил 1,4 млн кв. м, в 2015 году – 0,7 млн кв. м, в 2016–2020 годах варьировался в диапазоне 0,1–0,4 млн кв. м).

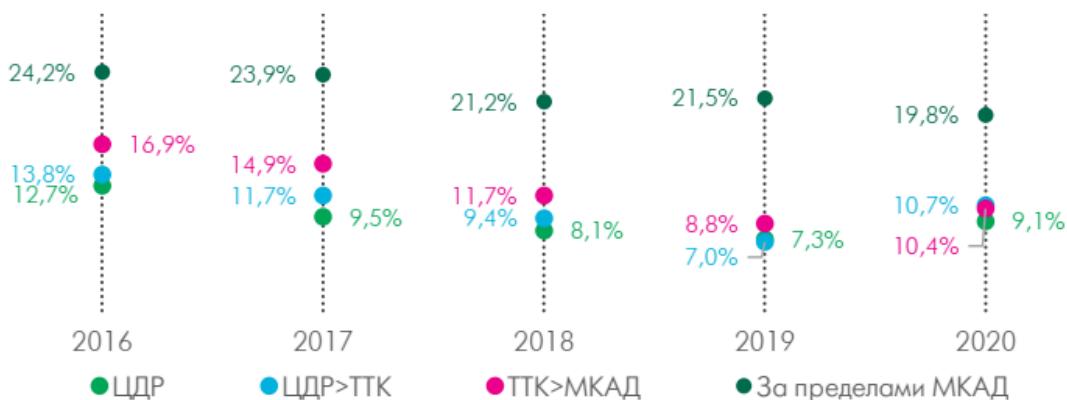
Доля свободных площадей по классам



Несмотря на ожидаемые большие объемы ввода в 2021 году, половина этой площади не будет доступна на рынке для аренды или покупки и будет занята конечными собственниками. Таким образом, данные проекты не повлияют на динамику доли свободных площадей и ставки аренды.

Доля свободных площадей на рынке офисной недвижимости по итогам 2020 года составила 11%, что почти на 2 п. п. выше значения на конец 2019 года (9,1%). Плавное увеличение этого показателя началось со II квартала, когда ухудшение эпидемиологической ситуации и вынужденный массовый переход на удаленный формат работы привели к высвобождению некоторых площадей. В среднесрочной перспективе мы не ожидаем значительного роста доли свободных площадей.

Доля свободных площадей по территориальному признаку

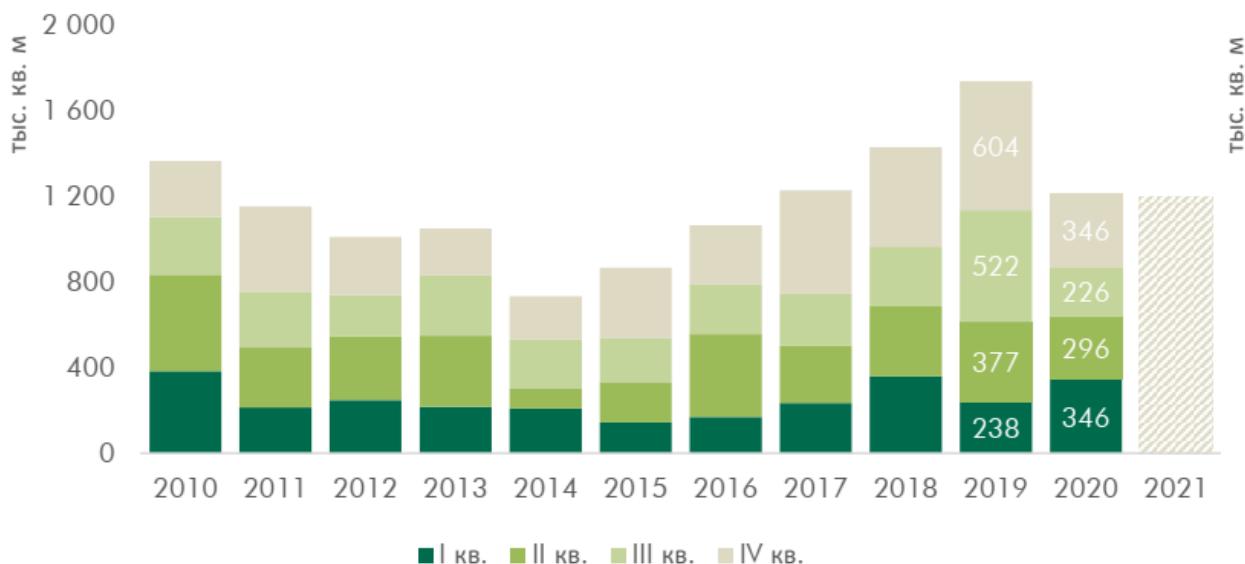


Вследствие влияния пандемии на офисном рынке Москвы для аренды высвободилось порядка 106 000 кв. м на конец 2020 года. Данный объем включает предложения субаренды и переуступки прав аренды или замены арендатора. Стоит отметить, что предложения субаренды и переуступки прав аренды были доступны и до пандемии, однако их объем был в два раза меньше. На начало 2021 года объем субаренды составляет 77 000 кв. м, объем предложений под замену арендатора – 35 000 кв. м.

Спрос

Объем арендованных и приобретенных конечными пользователями офисных площадей по итогам 2020 года превысил 1,2 млн кв. м, что на 30% ниже значения в 2019 году. Последний раз такое существенное сокращения спроса наблюдалось в 2014 году, также на 30%. Несмотря на действующие в Москве ограничения и сохраняющуюся нестабильную эпидемиологическую обстановку вплоть до конца года, в IV квартале объем новых сделок увеличился до уровня I квартала, когда было арендовано и приобретено порядка 350 тыс. кв. м офисных площадей. Чистое поглощение в последнем квартале года вышло в положительную зону, однако из-за низкой транзакционной активности и высвобождения части площадей во II и III кварталах по итогам 2020 года этот показатель остался отрицательным (- 97 200 кв. м).

Динамика объема новых сделок



Объем сделок по продлению и пересмотру условий договора, который ежегодно снижался на протяжении последних четырех лет, по результатам 2020 года увеличился на 8% и составил 234 600 кв. м.

Снижение влияния сдерживающих факторов, вызванных пандемией, на деловую активность и ожидаемые умеренные темпы восстановления экономики позволяют прогнозировать объем новых сделок в 2021 году на уровне 1,2–1,3 млн кв. м.

В 2020 году доля арендованных помещений в структуре новых сделок оказалась максимальной с 2011 года и составила 88%. Объем сделок новой аренды превысил 1 млн кв. м, несмотря на снижение этого показателя на 27% по сравнению с предыдущим годом. Сокращение объема приобретенных под собственное использование офисных площадей было более существенным, этот показатель упал на 46% по сравнению со значением в 2019 году. Такая динамика в большей степени связана с практически отсутствием крупных сделок с начала пандемии, нежели со снижением интереса к данному сегменту.

Динамика объема новых сделок по типу и по классу



Снижение объема новых сделок по итогам 2020 года наблюдалось в обоих классах, однако в классе В оно было более значительным – на 36%, тогда как в классе А на 15%. Как следствие, доля сегмента класса А увеличилась в структуре новых сделок с 26% в 2019 году до 32% в 2020 году. Сокращение объема арендованных и приобретенных офисных площадей в классе В наблюдалось во всех кольцевых зонах Москвы. Тогда как, в классе А снижение произошло за счет существенного спада спроса в ЦДР, а в зонах между ТТК и МКАД, за пределами МКАД и между ЦДР и ТТК объем новых сделок в этом сегменте увеличился по сравнению со значением в прошлом году на 3%, 7% и 50% соответственно.

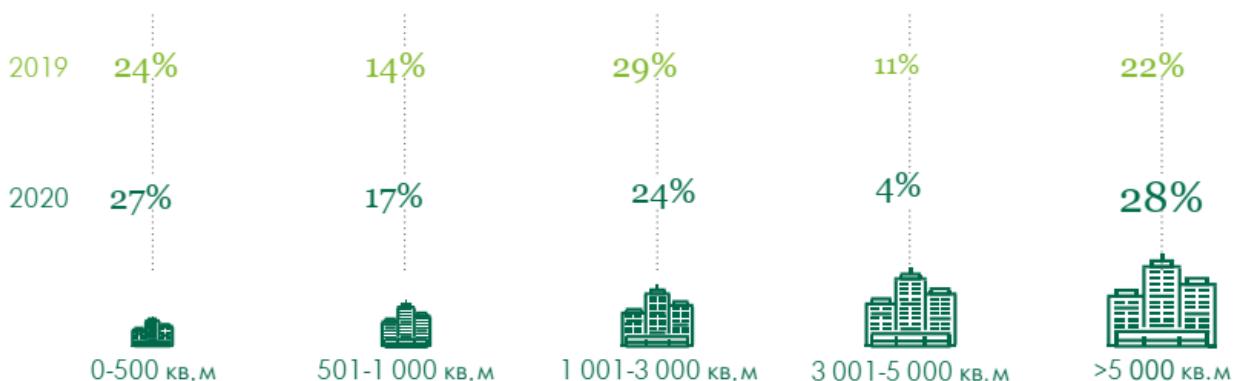
Арендаторы и покупатели проявляли интерес к наиболее качественному сегменту, но искали варианты, доступные по коммерческим условиям, зачастую в более децентрализованных районах. Доля ЦДР в объеме новых сделок по итогам 2020 года составила 16%, что является минимальным значением за всю историю рынка.

Распределение объема новых сделок по зонам



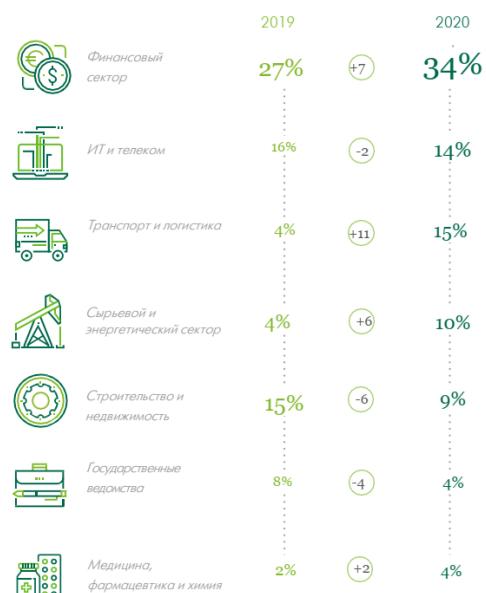
Пандемия и ее последствия для бизнеса в 2020 году наиболее заметно сказалась на спросе на средние по размеру офисы площадью 3 001–5 000 кв. м. Объем сделок с такими помещениями сократился наиболее существенно – на 76% по сравнению со значением в 2019 году, а доля в структуре всех новых сделок составила всего 4% против 11% в прошлом году.

Распределение объема новых сделок по площади



В 2020 году, как и в предыдущем году, наибольший объем новых сделок формировали компании финансового сектора и ИТ и телеком индустрии. Также более устойчивыми в условиях кризиса были представители отрасли транспорта и логистики (объем арендованных и приобретенных ими помещений увеличился на 125% в годовом сопоставлении), сырьевого и энергетического сектора (на 54%), а также сектора медицины, фармацевтики и химии (на 29%).

Ключевые сферы деятельности компаний арендаторов и покупателей офисной недвижимости по объему новых сделок



Ставки аренды

Уровень средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды продемонстрировал небольшой рост по итогам 2020 года, прежде всего за счет динамичного начала года, высвобождения более дорогих офисных площадей с начала пандемии, а также отчасти за счет увеличения курса доллара к рублю.



Коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы могут значительно отличаться в зависимости от субрынка и класса объекта. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А Прайм на конец года составила 46 500 руб./кв. м/год (на 11% выше значения на конец 2019 года и на 8% выше с начала пандемии). Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на помещения класса А (без учета класса А Прайм) продемонстрировали рост как в пределах ТТК (на 7% выше с начала пандемии), так и за пределами ТТК (на 14% выше с начала пандемии) и составили 37 600 руб./кв. м/год и 20 900 руб./кв. м/год соответственно. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на помещения класса В, напротив, показали небольшое снижение как в центре, так и в периферийной зоне. Ставка аренды в пределах ТТК в данном сегменте составила 20 000 руб./кв. м/год (на 4% ниже с начала пандемии) и 12 400 руб./кв. м/год за пределами ТТК (на 2% ниже с начала пандемии). В 2021 году мы не ожидаем значительного изменения диапазонов ставок аренды.

Крупные сделки в IV квартале 2020 год

Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
ГК 1520	8 600	Империал Плаза	Аренда	A
Департамент Информационных Технологий	6 000	Империя Деловой Комплекс	Аренда	A
Ростелеком - Центр обработки данных	6 000	Искра-Парк	Аренда	A
СФК Югстрой	5 200	БЦ Новослободский	Аренда	B
Mail.ru Group	4 400	АЛКОН II	Аренда	A
NX Studio	4 000	Садко	Аренда	B
Комсомольская правда	3 500	БЦ Дмитровский	Аренда	B

Гибкие офисные пространства

По итогам 2020 года общий объем предложения гибких офисных пространств составляет 245 800 кв. м. Всего было открыто 22 площадки общей площадью 45 000 кв. м, 5 площадок были закрыты (чуть более 20 000 кв. м).

На 2021 год к открытию анонсировано 39 гибких пространств объемом более 188 000 кв. м, из них треть приходится на build-to-suit площадки (строительство офиса под клиента). Стоит отметить, что площадки под клиента не имеют определенных сроков запуска, а при отсутствии спроса могут и не реализоваться.

В 2020 году темп роста открытия новых гибких пространств замедлился относительно 2018–2019 годов. Он составил лишь 13%, в предыдущие два года темпы роста составляли 43% и 39% соответственно. Несмотря на замедление открытия новых пространств, в 2021 году, при условии положительного развития экономической ситуации и сокращения рисков вследствие массовой вакцинации, объем рынка гибких офисных пространств увеличится вдвое

Динамика объема предложения гибких офисных пространств, тыс. кв. м



10 крупнейших операторов открытых гибких офисных пространств формируют 65% рынка. Лидер по объему открытых площадок является SOK (10,5%), далее следует IWG (бренд Regus) с долей 9,8%. Другие крупные игроки: Мой кабинет (9,4%), WeWork (7,2%), Ключ (5,8%), Workki (5,7%), Meeting Point (5,7%), Business Club (4,8%), Grow up (3,3%), Deworkacy (3,2%)

60% от анонсированного к открытию объема в 2021 году приходится на двух операторов, это Ключ (37%) и Space 1 (23%). Оператор Ключ заявил к открытию 6 гибких пространств, среди которых самым крупным является Ключ Вернадского на 1 500 человек. По количеству открытых новых площадок лидирует Space 1, ожидается выход 11 новых точек (среди них Space1 Balchug, Aerodom, Царская площадь, Тверской бульвар, Меркурий Сити, Фабрика Станиславского).

Крупнейшие сделки 2020 года

Площадка	Адрес	Арендатор	Кол-во рабочих мест
Manufaqtury Poklonka Place	Поклонная ул., 3	Сбер	789
WeWork Аркус III	Ленинградский пр-т, 37	СитиМобил	627
SOK Сити	Пресненская наб., 12	Озон	499
Space 1 Арбат	Арбат ул., 10	ФСК	475
Ключ Сириус Парк	Каширское ш, 3/2	Гринатом	419
Workki Neo Geo	Бутлерова ул., 17	Газпромнефть-СМ	390

В 2020 году было зарегистрировано 9 сделок в сегменте гибких офисных пространств, превышающих 1 000 кв. м, общим объемом 25 600 кв. м. Несмотря на высокую активность, результаты 2020 года оказались слабее 2019 года, когда объем сделок площадью более 1 000 кв. м составил 31 000 кв. м (9 транзакций).

В течение 2020 года средняя ставка аренды за нефиксированное рабочее место сохранялась на уровне 15 000 руб., в данном сегменте не произошло изменений. Ставка за фиксированное рабочее место увеличилась с 21 500 руб. в начале года до 25 000 руб. в конце. Ставки аренды за рабочее место в сервисном офисе находятся в среднем диапазоне 20 000–40 000 руб. Максимальные ставки аренды за рабочие места в сервисных офисах запрашиваются за площадки, расположенные в Центральном деловом районе, Москва-Сити и Ленинградском субрынке. Средняя стоимость рабочего места составляет 30 000–45 000 руб.

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 вычен 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	Электрозваводская	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	Электрозваводская	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, Большая Почтовая ул., 26ВС2	Электрозваводская	14 мин. пешком	3	260	Нет Н	101 919	101 919	https://www.cian.ru/sale/commercial/221413354/
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманская 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	1	200,0	Есть	160 000	133 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/228341976/

№ 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
7	Офис	Москва, улица Радио, 24к2	Бауманская	16 мин. Пешком	8	913,0	Есть	150 000	125 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-2680804404
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	4	320,0	Есть	120 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/
9	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	9	276,0	Есть	117 000	97 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/247530917/
10	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электроразводская	16 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	113 697

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, наб. Академика Туполева, 15к2	Бауманская	15 мин. пешком	2	275	Есть	20 000	16 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/194369269/
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	4	405,0	Есть	15 000	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/250098107/
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	2	147,00	Нет	14 500	14 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/242571838/
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новорязанская ул., 26С1	Комсомольская	14 мин. Пешком	3	185	Нет	17 000	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/231847457/

№ 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
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Бауманская	9 мин. Пешком	3	310,0	Есть	14 001	11 668	https://www.cian.ru/rent/commercial/248501815/
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 20С2	Бауманская	4 мин. Пешком	3	306	Нет	13 726	13 726	https://www.cian.ru/rent/commercial/248434615/
7	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Электроразводская	12 мин. Пешком	6	107	Нет	12 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236583293/
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманская ул., 23С1а	Комсомольская	10 мин. Пешком	4	524	Нет	17 000	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/243804358/
9	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманская ул., 35С1	Комсомольская	10 мин. Пешком	5	235	Есть	11 235	9 363	https://www.cian.ru/rent/commercial/249244558/
10	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 55/59	Электроразводская	12 мин. Пешком	4	58	Есть	11 900	9 917	https://www.cian.ru/rent/commercial/205540572/
11	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электроразводская	16 мин. Пешком	4	230	Нет	11 000	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250980314/

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	9 363
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	13 213

Источник: расчет Оценщика

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

Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости⁵

№	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 оснащенности 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. Высококлассные 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. Высококлассные 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 данных⁶

5 «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.

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

Величина корректировки на удаление от метро

OO/OA	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:

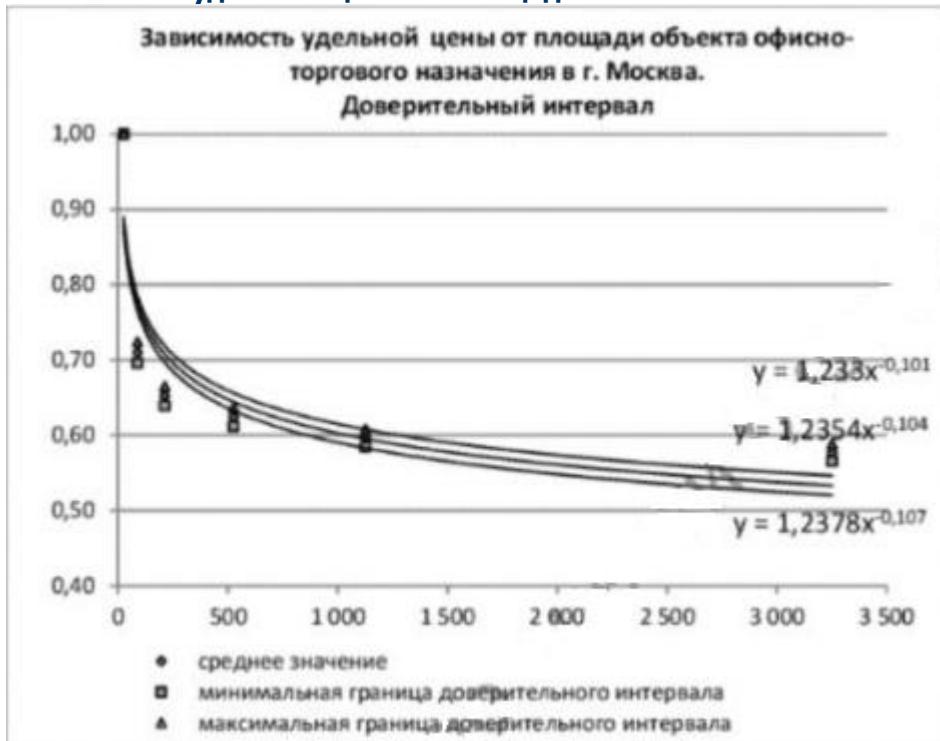
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

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/арендуемые 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

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 капитальногоремонта	требует косметическогоремонта	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/арендуемой ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендуемой 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	113 697

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	9 363
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	13 213

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.

Выходы:

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, осуществлявшаяся 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, участников 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 котируемых 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 принципала к принципалу», 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 используя 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 котируемых цен 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 равнения 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-Мертона 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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 рынком⁷.

- 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 С-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 истечения⁸.

⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁸ 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, воспроизведения 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, воспроизведение 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 предложений⁹ 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
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
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, Рубцовская наб., 3С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Электрозаводская	Бауманская	Электрозаводская
Удобство расположения (относительно стаций метро)	7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Этаж расположения	9	5	9	4
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Общая площадь, кв. м	316,20	672,0	344,0	666,1
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

9 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
Цена предложения, руб. с НДС		-	36 808 000	-
Цена предложения, руб. без НДС		59 136 000	30 673 333	58 500 000
Электронная ссылка		981 666-35-38	983 666-85-54	912 099-47-12
Контактная информация		https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247530917/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222259391/
Стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС		88 000	89 167	87 825

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-2 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003022:4859

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения без НДС	руб.		59 136 000	30 673 333	58 500 000
Площадь объекта	кв.м	316,20	672,00	344,00	666,10
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	88 000	89 167	87 825
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	89 167	87 825
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	89 167	87 825
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	89 167	87 825
Дата предложения (дата сделки)		-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	89 167	87 825
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	80 607	79 394
Административный округ		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., 3С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	80 607	79 394
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электрозаводская	Бауманская	Электрозаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. пешком	7 мин. Пешком	16 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	80 607	87 333
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	80 607	87 333
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия
Корректировка			-14,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	80 607	75 106
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	80 607	75 106

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения		9	5	9	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	80 607	75 106
Общая площадь		316,20	672,00	344,00	666,10
Корректировка на общую площадь	%	-	7,9%	1,5%	7,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 201	81 816	81 039
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 201	81 816	81 039
Среднее арифметическое значение ряда данных		81 352			
Выборочная дисперсия		168 033			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		410			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		1%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		31,90%	1,50%	31,90%
1/(Sn+1)			0,76	0,99	0,76
Весовой коэффициент	%	-	0,3028	0,3944	0,3028
Вклад аналога	руб./кв.м	-	24 588	32 268	24 539
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	81 395			

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 9.5-3 Диапазон корректировок на уторгование

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококлассные 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 среднего значения диапазона -9,6%

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 данных¹⁰

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

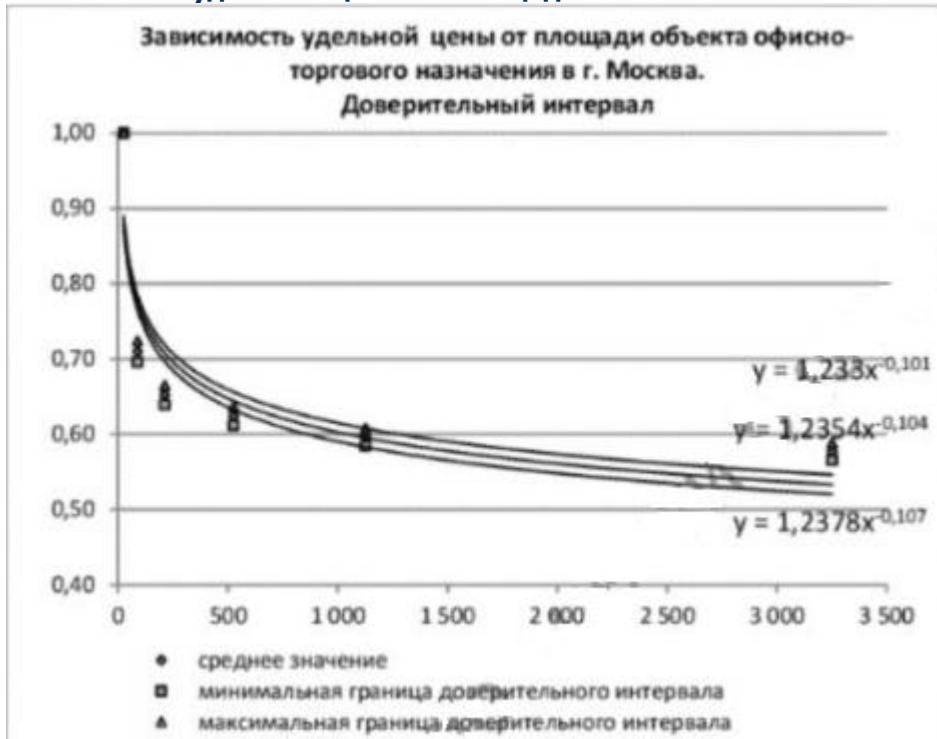
Таблица 9.5-4 Расчёт корректировки на удаленность от метро

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

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:

Зависимость удельной цены от площади объекта



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

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

Таблица 9.5-5 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2381

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	316,20	672,00	344,00	666,10
Корректирующий коэффициент	0,68	0,63	0,67	0,63
Корректировка		7,94%	1,49%	7,94%

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 9.5-6 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»

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

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

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

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 9.5-7 Итоговый расчет стоимости объекта оценки

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9	77:01:0003020:2381	316,2	81 395	25 737 099	25 737 000

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;
- К – 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:

$$ПВД = S \times C_a, \text{ где}$$

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 проанализированы 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 предложений¹¹ по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

11 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.

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)		Актуально на дату оценки			
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 55/59
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Электрозаводская	Электрозаводская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком	12 мин. Пешком	12 мин. Пешком
Этаж расположения	9	4	3	6	4
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Общая площадь, кв. м	316,20	405,0	310,0	107	58
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		981 666-28-98	981 666-26-77	992 555-33-61	994 222-42-57
Электронная ссылка		https://www.cian.ru/rent/commercial/250098107/	https://www.cian.ru/rent/commercial/248501815/	https://www.cian.ru/rent/commercial/236583293/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205540572/
Наличие НДС в стоимости		Да	Да	нет	Да
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		15 000	14 001	12 166	12 000
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС		12 500	11 668	12 166	10 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещений на 1 этаже

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	316,20	405,00	310,00	107,00	58,00
Стоимость аренды за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	12 500	11 668	12 166	10 000
Передаваемые права		Право собственности	Собственность	Собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 500	11 668	12 166	10 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 500	11 668	12 166	10 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 500	11 668	12 166	10 000

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 500	11 668	12 166	10 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 463	10 700	11 156	9 170
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, Аптекарский пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 55/59
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 463	10 700	11 156	9 170
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Бауманская	Электрозаводская	Электрозаводская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком	12 мин. Пешком	12 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 609	10 700	11 714	9 629
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 609	10 700	11 714	9 629
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			-14%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 844	10 700	11 714	9 629
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 844	10 700	11 714	9 629
Этаж расположения		9	4	3	6	4
Корректировка на этаж расположения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 844	10 700	11 714	9 629
Общая площадь		386,30	405,00	310,00	107,00	58,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 844	10 700	11 714	9 629
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 без НДС	руб./кв.м	-	10 844	10 700	11 714	9 629
Среднее арифметическое значение ряда данных		10 722				
Выборочная дисперсия		731 360				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		855				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		24,00%	0,00%	5,00%	5,00%
1/(Sn+1)			80,65%	100,00%	95,24%	95,24%
Весовой коэффициент	%	-	0,217	0,269	0,257	0,257
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 353	2 878	3 010	2 475
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	10 716				

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. Высококлассные 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 среднего значения диапазона и составила -8,3%

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 данных¹²

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 9.6-4 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	Бауманская	Электрозваводская	Электрозваводская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком	12 мин. Пешком	12 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	Более 15 мин	5-10 мин	10-15 мин	10-15 мин
Корректировка, %	-	10,0%	0,0%	5,0%	5,0%

Расположение выхода на красную линию

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 9.6-5 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 дороги	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги
Корректировка		-14%	0%	0%	0%

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

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

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 незанятости 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. Высококлассные 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. Высококлассные 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	77:01:0003020:2381
Площадь, кв. м	316,2
Арендная ставка, руб./кв. м/год	10 716
Потенциальный валовой доход, руб.	3 388 399

Наименование показателя	Значение показателя
Коэффициент недозагрузки	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	359 170
Действительный валовой доход, руб.	3 029 229
Операционные расходы, %	22,80%
Операционные расходы, руб.	690 664
Чистый операционный доход, руб.	2 338 565
Коэффициент капитализации, %	10,10%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	23 154 109
Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	23 154 000

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 назначения 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 подходом результата данным анализом 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.

Справедливая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2381

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	27 214 000	0,50	12 868 500
Доходный	23 154 000	0,50	11 577 000
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			24 445 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			24 446 000

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:

24 446 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста сорок шесть тысяч) рублей, без учета НДС

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.¹³ 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:

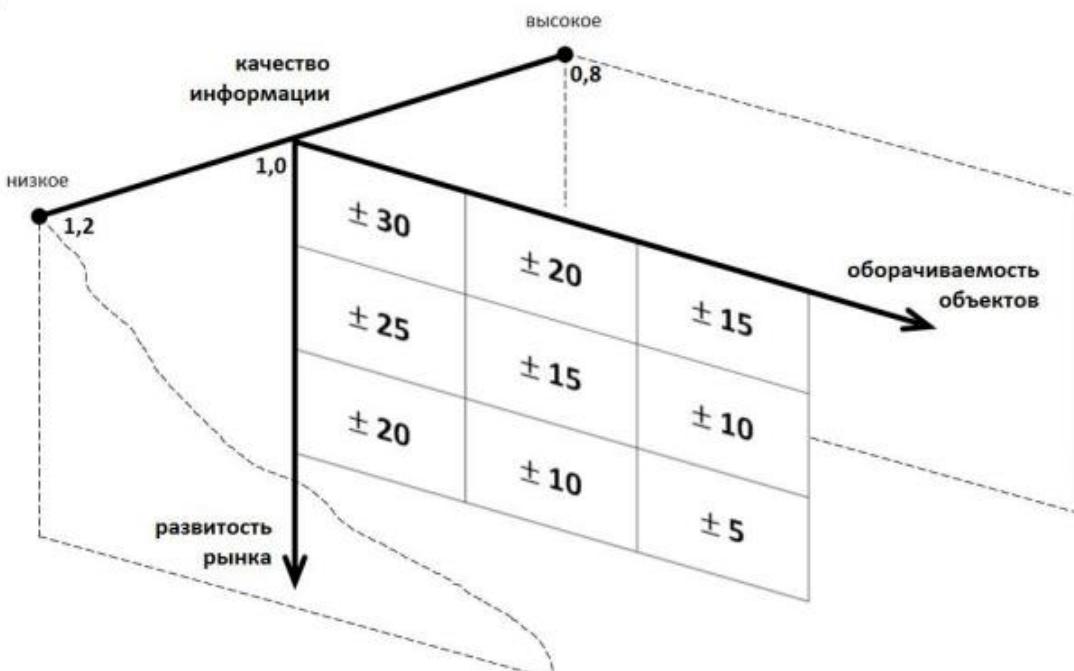
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

i 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – 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:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной

13 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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.
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 13Б/9	77:01:0003020:2381	316,2	22 001 400	24 446 000	26 890 600
Итого			22 001 400	24 446 000	26 890 600

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 11.01.2021 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 (ППР) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. Курс лекций «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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНIZАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организаций оценщиков выдана
по заявлению
Делова Андрея Игоревича
о том, что Делов Андрей Игоревич
имеется членство в РОО и членской в реестр № 009234 от 29.07.2014 г. за регистрационным
номером 009234.
Лицензии на право осуществления оценочной деятельности не имеется.
Правомочна право осуществления оценочной деятельности как член ассоциации
максимально: нет.

Квалификационный аттестат:
1. №002393-1 от 03.02.2018. Оценка недвижимости жилых помещений до 05.06.2021.
2. №0116025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, вынужденной до 14.12.2021.
Иные запрошенные квалификационные знания, навыки, сформированные в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:
Регистрация РОО: Московское региональное сообщество
Место работы (членства): Объединение с ограниченной ответственностью "Факторбанк" (ИИН
7707246600)
Уровень образования: высшее
Опыт в сфере: 9 лет

Подтверждение о специализированности оценщика:

1. Оценка жилых помещений в областях: "Альфа-Стрекоза",
121(121)/20(0250)/77(0001)/20(00234 от 04.06.2020) на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020
до 31.12.2021;
2. Страхование имущества: "Альфа-Стрекоза",
121(121)/20(03250)/77(0001)/20(00234 от 04.06.2020) на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020
до 31.12.2021.

Подтверждение о наличии образованного высшем профессиональном персонале в области
оценочной деятельности: Делов Андрей Игорь (0322232 от 20.04.2010 Аттестация квалифицирован
специалистов (высшее образование))

Данное свидетельство выдано 12 марта 2021 г.

Руководитель Отдела кадров РСОУР
М.П.



0002649 *

0002649 *



<p>ОЦЕНЧИТЕЛЬНАЯ АРГИЛЕНДИТЬ ИСПОЛНИТЕЛИ С ТРАХОВЫМ</p>	<p>отвественности за причинение которой застрахованы по настоящему Договору страхованию, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью спасения жизни (жизни, здоровья) или иного имущества от санкций разрывов возмездия.</p> <p>Предоставленная ответственность в траховании, направленная на урегулирование в отношении объектов оценки трахования, или иной, предварительно фиксированными стандартами оценки, стоимость которых не превышает суммы трахования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумме страхового возмещения (включая не подлежащую (убытки).</p> <ul style="list-style-type: none"> * гражданский щерб, причиненный третьими лицам (Выгодоприобретателям), выслежено обстоятельств и целиндической разгадке. Выгодоприобретатели по предварительному, выслежено обстоятельству и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органах дел по предъявляемым вредом. * страховых случаев (если данное событие произошло страховом случае и виновно подлежит самому страхователю) по установленному примененного страховых случаев. Тогда, * расходы по уплате именных платежей, взысканные с заемщиками (должниками), застрахован по настоящему Договору, назначенному от имени Страхователя, из-за наводнений, от наводнения водоема. Лицо ответственность по виновности Страхователя взысканию с него в размере 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма». Страховая премия. Фрачника расходы по настоящему Договору в сумме страхового возмещения не включаются (включением не подлежат) убытки,

<p>ПРАВАХ ОВЯЗАННОСТИ С ПРОДИ</p>	<p>Страхование образы при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для применения претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) причиной недостаточности и возможностью сообщить о событии Страховщику с указанием времени и последовательности предъявления сообщения по e-mail: bez@afstrah.ru или по почте на адресу: г. Москва, ул. Широкая, д. 15/162, стр. Б, 5 (ГРУ) ГБУФНТ Службу цензуры телекоммуникаций, сплошной вымогательством в течение одиннадцати суток с момента подачи претензии. Для вымогательства считаются 10 Дней спасения срока с настоящего момента до момента окончания срока действия договора на сумму в выплате, указанной в Таблицах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Таблицах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ СПРОДИВ</p>	<p>Все стороны и равноправие, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, в случае если Стороны не прими согласию, всторона рассматривается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о местах нахождения Страховщика.</p>

<p>ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>наст.помощь Договору, осуществленному на территории Российской Федерации, на русском языке, на одном из языков, на котором говорят граждане, а равно на языках, на которых говорят в местах нахождения Страховщика.</p> <p>Представительство Страховщика в Российской Федерации, включая его представительство в различных городах и районах Российской Федерации, осуществляется через представительство в г. Москва, Тимофеев Семен Евгеньевич, тел. +7 (495) 178-50-09, е-mail: bez@afstrah.ru.</p> <p>Представительство Страховщика в Российской Федерации, включая его представительство в различных городах и районах Российской Федерации, осуществляется через представительство в г. Москва, Плещеева Юрий Николаевич, тел. +7 (495) 150-11-09, e-mail: info@afstrah.ru.</p> <p>Либо в именни дополнения к настоящему Договору сформируются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составлены в соответствии с общим правилам.</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги использованные для расчета объектов в рамках сравнительного подхода

Объект аналог 1

[Продажа офиса 672м² Рубцовск](https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/)

59 136 000 ₽

88 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Of
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 1182 объекта

+7 983 666-96-22

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Офис (B), 672 м²
в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3с1 [На карте](#)
М Электрорадиотехническая - 8 мин. пешком М Бауманская - 17 мин. пешком
М Семёновская - 7 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

16 фото

672 м² Площадь 5 из 22 Этаж Свободно Помещение B Класс

Продается помещение в административном здании БЦ Рубцовский класса "B". Общая площадь - 672 кв. м. Этаж - 5. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 59 136 000 руб. Налоги - УСНО здания. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Система охраны: круглогодичная охрана здания. Инфраструктура: спринклерная система.

<https://www.cian.ru/company/76898/>

Объект аналог 2

[Продажа офис от 288 до 2500 м²](https://www.cian.ru/sale/commercial/247530917/)

от 30 816 000 до 249 992 500 ₽

от 95 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Александр Глушманюк
Нет отзывов
Опыт работы более 5 лет
Ещё 26 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Офис (B+), от 288 до 2 500 м²
в бизнес-центре «Виктория Плаза»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64 [На карте](#)
М Бауманская - 5 мин. пешком М Красносельская - 10 мин. пешком
М Комсомольская - 20 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

13 фото

От 288 до 2 500 м² Площадь 9 из 9 Этаж Свободно Помещение B+ Класс

Готовый арендный бизнес

Площадь Помещение Класс

Отзывы о сайте

Продаю офис от 288 до 2500 м²

cian.ru/sale/commercial/247530917/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоци... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, от 288 до 2 500 м²

Доступные площади

288 м ²	107 000 ₽ за м ²	30 816 000 ₽
300 м ²	107 000 ₽ за м ²	32 100 000 ₽
333 м ²	107 000 ₽ за м ²	35 631 000 ₽
344 м²	107 000 ₽ за м²	36 808 000 ₽
386 м ²	107 000 ₽ за м ²	41 302 000 ₽
500 м ²	107 000 ₽ за м ²	53 500 000 ₽
675 м ²	95 000 ₽ за м ²	64 125 000 ₽
687 м ²	107 000 ₽ за м ²	73 509 000 ₽
847 м ²	107 000 ₽ за м ²	90 629 000 ₽
1097 м ²	107 000 ₽ за м ²	117 379 000 ₽
2500 м ²	99 997 ₽ за м ²	249 992 500 ₽

от 30 816 000
до 249 992 500 ₽

от 95 000 ₽ за м² ↓
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO Александр Глушманюк
Нет отзывов
Опыт работы более 5 лет
Еще 26 объектов

+7 983 666-85-54

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

UNIKALNOE PREDLOZHENIE po соотношению цена/качество. Прямая продажа от собственника. Офисы общей площадью 2000 кв.м. в бизнес-центре Виктория Плаза. Возможна продажа отдельными блоками (звоните подберем нужную Вам площадь). Все помещения сданы в аренду. В условиях кризиса БЦ показал отличную устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество - 95 % помещений в здании, сданы в аренду. Бизнес центр Виктория Плаза находится в 6-ти минутах от метро Бауманская и 10-ти от метро Красносельская. Удобный выезд на ТТК и Садовое. Бизнес-центр позиционируется в классе "B". Здание 2008 года. Общая площадь 27 000 кв.м. состоит из 9-ти наземных и цокольного этажей. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. С учётом текущих арендных ставок доходность на порядок выше депозитов и других инструментов с низкими рисками. Покупка офиса в бизнес центре класса "B" станет отличным приобретением как для собственных нужд компаний, так и как стабильный арендный бизнес. Срок оккупаемости 8-9 лет (все расчеты вышли на почту). Все площади в собственности. Продажа по прямому

Отзывы о сайте /продажи. Собственник работает с НДС.

Объект аналог 3

Продаю офис 666,1 м² Рубцовск

cian.ru/sale/commercial/222259391/

Сервисы Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоци... Максилайн | Анали... Д

Офис, 666,1 м²

в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3с1 · На карте

Бауманская · 15 мин. пешком Семёновская · 7 мин. на транспорте

Электроразводская · 15 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

5 фото

666,1 м² Площадь 4 из 22 Этаж Свободно Помещение

Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электроразводская, 3 минут пешком до метро Рубцовская (открытие 2020 г.) Продается 4 этаж целиком, площадь этажа 666,1 кв.м. Офис с отделкой; Потолки 4,7 м; Большая парковка; на наблюдение; На данный момент этаж поделен на кабинеты, при желании можно сделать зал или пластичную Комната агента!

58 500 000 ₽ ↓
87 825 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УЧН

PRO TPI Company
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2013 года
Еще 95 объектов

+7 912 099-47-12

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электроразводская, 3 минут пешком до метро Рубцовская (открытие 2020 г.) Продается 4 этаж целиком, площадь этажа 666,1 кв.м. Офис с отделкой; Потолки 4,7 м; Большая парковка; на наблюдение; На данный момент этаж поделен на кабинеты, при желании можно сделать зал или пластичную Комната агента!

Объекты Аналоги использованные для расчета объектов в рамках доходного подхода

Объект аналог 1

Сдам офис 405м² ул. Радио, 24к1

cian.ru/rent/commercial/250098107/

Сервисы Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... К Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... >

Офис (B+), 405 м²
в бизнес-центре «Яуза Таузр I (Yauza Tower I)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1 [На карте](#)
М Бауманская · 12 мин. пешком **М** Курская · 15 мин. пешком

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Скачать](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

405 м² Площадь **4 из 8** Этаж **Свободно** Помещение **B+** Класс

ПОКАЗ СЕГОДНЯ! ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! ПЛАНРИРОВКУ НАПРАВИМ ПО ЗАПРОСУ. Бизнес-центр имеет удобно расположено в центре города, в 10 минутах ходьбы от метро Бауманская. К зданию можно подъехать как с Садового кольца, так и с ТТК. Так же имеются выезды на набережную. Лефортовский парк находится на противоположной стороне от здания. Бизнес-центр прошел полную

[Отзыв о сайте](#)

в 2005 году. В советские годы это здание было конструкторским бюро, поэтому многие

506 250 ₽/мес.
15 000 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
РЕНТАВИК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1893 объекта



+7 981 666-15-73

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Объект аналог 2

Аренда офиса 310м² Алтекарская

cian.ru/rent/commercial/248501815/

Сервисы Сведения о госуда... К Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок >

Офис (B), 310 м²
в административном здании «в Алтекарском переулке, 4»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Алтекарский пер., 4 [На карте](#)
М Бауманская · 8 мин. пешком

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Скачать](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)



13 фото

310 м² Площадь **3 из 4** Этаж **Свободно** Помещение **B** Класс

Сдаю офисный блок, расположенный в Бизнес центре на Алтекарском переулке. Удачное расположение здания дает возможность Вашим сотрудникам и посетителям добраться до офиса спокойным шагом за 8 минут от м.Бауманская, а для автомобилистов - удобные подъездные пути с ТТК и Садового кольца. БЦ располагается на своей огороженной территории, на которой организован паркинг для арендаторов и

[Отзыв о сайте](#)

безопасность на объекте обеспечивается круглосуточной охраной, видеонаблюдением. Здание

361 667 ₽/мес.
14 001 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС; без комиссии

PRO
BeProfessional-Realty
На рынке с 2011 года
Ещё 355 объектов



+7 981 666-26-77

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 Наталья Яшина
Нет отзывов

Объект аналог 3

Сдам офис 72,3м² Большая Почтова x +

cian.ru/rent/commercial/236583293/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоци... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Офис (В), 72,3 м²

в бизнес-центре «на ул. Большая Почтовая, 26с1»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26С1 [На карте](#)

М Электрозаводская · 12 мин. пешком М Бауманская · 6 мин. на транспорте
М Сокольники · 7 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



72,3 м²
Площадь

4 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

12 116 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УЧН; без комиссии

Онлайн-показ
72 999 ₽/мес.

ПРО
МОСБИНК
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2007 года
Еще 28 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Офис класса В в 9 минутах от метро Электрозаводская. Помещение состоит из 3 комнат, готово к въезду. Предоставляем ЮР. АДРЕС, ИФНС-1. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение, контроль доступа в здание. Стоянка для автомобилей. Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости. Оперативный

[Отзыв о сайте](#)

Объект аналог 4

Снять офис 58м² Большая Почт x +

cian.ru/rent/commercial/205540572/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоци... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Офис (В), 58 м²

в бизнес-центре «КНК»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 55/59 [На карте](#)

М Электрозаводская · 12 мин. пешком М Бауманская · 18 мин. пешком
М Сокольники · 23 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



58 м²
Площадь

4 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

12 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

58 000 ₽/мес.

ПРО
КНК
Управляющая компания
Нет отзывов
Еще 3 объекта

+7 994 222-42-57

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Офис находится в Бизнес-Центре КНК . В ставку включены услуги охраны, НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи. Объект находится в центральном округе столицы. Предлагаемое помещение характеризуется качественной отделкой. Большие окна в офисе. Проведены современные
защитные системы, с помощью которых осуществляется бесперебойный доступ в Интернет.
Установлены матовые стекла, частные и широкие коридоры, высокий потолок со окнами. В бизнес-

[Отзыв о сайте](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
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

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947932			
Кадастровый номер:	77:01:0003020:2381		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003022		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/091/2011-739		
Адрес:	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 13Б/9		
Площадь, м ² :	316.2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №9		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	42426093.89		
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 насчитного дома социального использования или насчитного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Измайлова Екатерина Сергеевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
полное наименование должности		Инициалы, фамилия
<small>Сертификат: 673169747045160461601180719879677818055 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021</small>		

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03
 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00_udfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МУ «МФЦ города Бронницы»

140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор Котов В.В.

12.08.2020 16:05



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 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947932		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		77:01:0003020:2381	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "ТрастОнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/091/2011-739 16.12.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление дата государственной регистрации: 16.12.2011 00:00:00 номер государственной регистрации: 77-77-11/081/2011-046 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления, Выдан 13.05.2010 Акт. Выдан 17.01.2011 Выписка, Выдан 12.01.2011 данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СПЕДЕНІЯ О СЕРТИФІКАТЕ ЭП
	Ініціали, фамілія
	М.П.
	Сертифікат: 6731697470455556011188710879677818055 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03

Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил
МУ «МФЦ города Бронницы»
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор Котов В.В.

12.08.2020 16:05

