



ИО-0123-10

Отчет об оценке

нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0005001:5951 общей площадью
1 837,7 кв. м, расположенного по адресу: г.
Москва, пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1

Дата оценки	20 января 2023 года
Дата составления отчета	25 января 2023 года
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

Представителю по доверенности
Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку № 1 от 16 января 2023 г. к Договору на проведение оценки № 564-О/130/2022 от 02 ноября 2022 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» (Заказчиком) Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 837,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1 (далее – Объект оценки), по состоянию на 20 января 2023 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 837,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1, по состоянию на 20 января 2023 года округленно до миллионов рублей составляет:

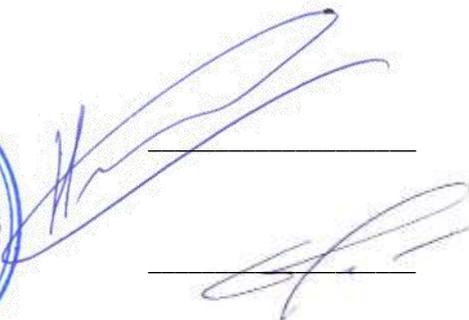
462 000 000 (Четыреста шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик
Овчинников В.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	10
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	13
2.2. Используемая терминология	14
2.3. Последовательность определения стоимости	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Состав Объекта оценки	18
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	19
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	20
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	21
3.5. Описание Объекта оценки	24
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	32
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	33
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	33
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	33
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	37
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	39
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	48
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	53
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
5.1. Общие положения	54
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	54
5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой	54
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	59
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	59
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	60
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	63
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	63
6.1.5. <i>Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами</i>	63
6.1.6. <i>Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки</i>	70
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	74
6.3. Доходный подход	74
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	75
6.3.2. <i>Расчет доходов в составе денежного потока</i>	76
6.3.3. <i>Расчет расходов в составе денежного потока</i>	79
6.3.4. <i>Определение ставки капитализации</i>	80
6.3.5. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i>	82
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
ПРИЛОЖЕНИЯ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	128

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 16 января 2023 г. к Договору на проведение оценки № 564-О/130/2022 от 02 ноября 2022 года
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0123-10 от 25 января 2023 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 1837,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Проточный, дом 11, помещение 6/1, кадастровый номер: 77:01:0005001:5951.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 447 440 535 руб. без НДС Доходный: 475 692 150 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 837,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1, по состоянию на 20 января 2023 года округленно до миллионов рублей составляет: 462 000 000 (Четыреста шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 1837,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Проточный, дом 11, помещение 6/1, кадастровый номер: 77:01:0005001:5951.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Показатель	Характеристика
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	20 января 2023 г.
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативно-го влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее,</p>

Показатель	Характеристика
	<p>Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 г. «О комплексе</p>

Показатель	Характеристика
	<p>мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 г. воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевые ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 г., оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 г., оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что содержащая концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды № УА-175/13 от 10.08.2013 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности на Объект оценки без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления с учетом обременения (ограничения) в виде долгосрочной аренды.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 25 января 2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;

Показатель	Характеристика
оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
ОГРН и дата его присвоения	1207700206515 от 26 июня 2020 г.
Юридический адрес	121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечлись

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении Объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика.

При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка про-

водится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 г. «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 г. воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 г., оценивают-

ся по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 г., оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

- Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.

- Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды № УА-175/13 от 10.08.2013 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.

Специальные допущения и ограничения

- Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки¹:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);

¹ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)², в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату составления Отчета отсутствуют.

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ.

² При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. 1). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

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. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. 1), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. 1). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. 1).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки³ (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

³ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней 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» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием № 1 от 16 января 2023 г. к Договору № 564-О/130/2022 от 02 ноября 2022 года, является: Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 1837,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Проточный, дом 11, помещение 6/1, кадастровый номер: 77:01:0005001:5951.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2023 г.;
2. Технический план на помещение (строение) по состоянию на 19 сентября 2022 г.⁴;
3. Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. с Дополнительными соглашениями № 1-7.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения (п. 3) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

⁴ Документ предоставлен Заказчиком в полном объеме. В Отчете приводится фрагмент, содержащий существенную и используемую в расчетах информацию, в полном объеме хранится в архиве у Оценщика.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 5. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев»
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁵	Доверительное управление, долгосрочная аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Нет данных (данное обстоятельство не оказывает влияния на достоверность оценки)

В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемый объект указано, что зарегистрировано право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6 Отчета.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки гипотетической сделки с Объектом оценки.

Сделкой (согласно 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст.131 и ст.164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предме-

⁵ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

том гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на территории района Арбат (Центральный административный округ (ЦАО)) г. Москвы по адресу: пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1.

Общая информация⁶

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 635 466 человек (на 1 января 2022 года)⁷, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



Рис. 1. Центральный административный округ на карте г. Москвы⁸

Центральный административный округ города Москвы включает в себя десять районов. Округ образован 10 июля 1991 года. Округ находится в центральной части города Москвы. В округе расположены пять железнодорожных вокзалов, театры, Московский Кремль, большинство министерств Российской Федерации и т.д. Через центральный округ проходят все ветки метро, кроме Каховской и Бутовской, которые находятся в отдалении от центра и имеют небольшую протяженность.

Центральный административный округ граничит со всеми административными округами города Москвы, кроме Зеленоградского округа: Северный округ, Северо-Восточный округ, Восточный округ, Юго-Восточный округ, Южный округ, Юго-Западный округ, Западный округ, Северо-Западный округ.

Округ занимает территорию 66,2 кв. км. Общая численность жителей Центрального административно-

⁶ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

⁷ «Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год по муниципальным образованиям» <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202021%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.doc>, дата обращения 20.01.2023 г.

⁸ Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug/czentralnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

го округа составляет 779 086 человек (на 01.01.2022 г.)⁹.

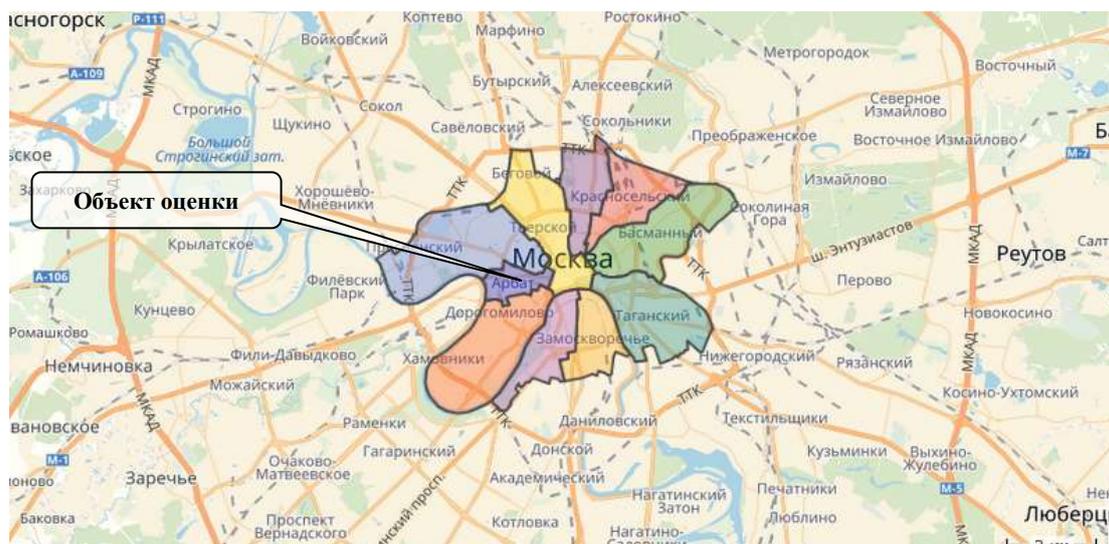


Рис. 2. Карта районов ЦАО¹⁰

Район Арбат¹¹

Район Арбат входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 276 га, в нём насчитывается 73 улицы и 7 станций метро (Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 31 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Арбат и прочие районные органы власти.

Арбат — это один из старейших районов столицы с более чем 500-летней историей, и множеством памятников архитектуры, истории и культуры. Назван по имени, расположенной здесь, улицы Арбат.

Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведётся массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII-XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустривают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

Особенным шармом района являются его тихие переулки. На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах всё иначе – здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок.

Граница района Арбат проходит: по оси Бородинского моста, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоарбатского моста, осям: Конюшковской улицы, Большого Девятинского переулка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переулка, Хлебного переулка, далее, пересекая Мерзляковский переулок, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переулку и владения № 76 по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по северным границам владения № 6 по Никитскому бульвару и владения № 1 по Калашному переулку, осям: Калашного, Нижнего Кисловского, Большого Кисловского переулков, Большой Никитской улицы, Моховой улицы, улицы Знаменки, Большого Знаменского переулка, Колымажного переулка, далее, пересекая Гоголевский бульвар, по осям: западного проезда Гоголевского бульвара, переулка Сивцев

⁹ «Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год по муниципальным образованиям» <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202021%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.doc>, дата обращения 20.01.2023 г.

¹⁰ Источник картографической информации — <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

¹¹ Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbat/>

Вражек, Денежного переулка, Глазовского переулка, Смоленского бульвара, южного проезда Смоленской улицы и Смоленской улицы до Бородинского моста.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Арбат: Дорогомилово (ЗАО), Пресненский, Тверской и Хамовники.



Рис. 3. Карта района Арбат г. Москвы¹²

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.

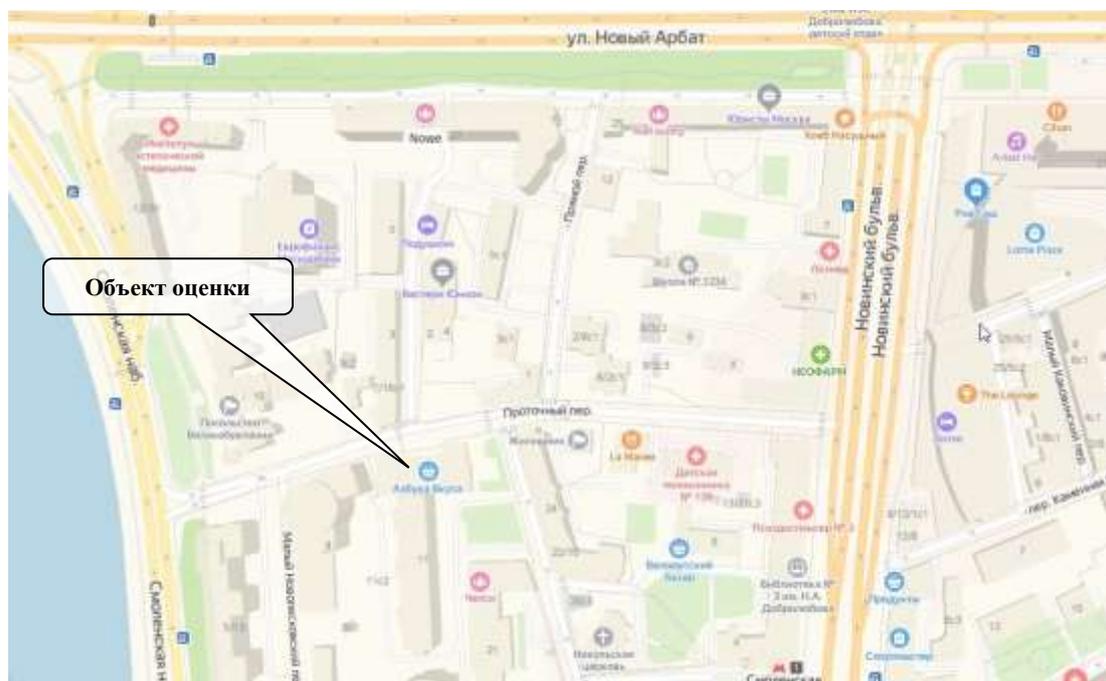


Рис. 4. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы⁹

Объект оценки расположен на первой линии Протоchnого переулка, вблизи проходят крупные магистрали района – улица Новый Арбат и Новинский бульвар (250 м и 280 м соответственно).

Объект оценки расположен в 340 м¹³ от станции метро «Смоленская» (4 мин. пешком).

¹² Источник картографической информации — Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

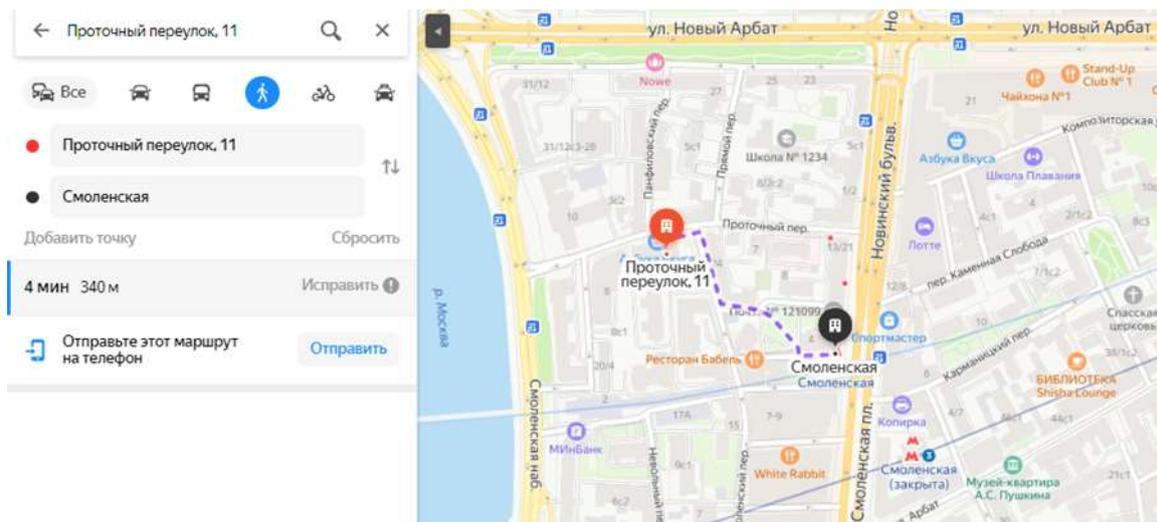


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹⁴

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта на территории ЦАО запрещен. Парковка вдоль и вокруг зданий — стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- расположение в общественно-деловой зоне ЦАО, в непосредственной близости от Садового кольца, на первой линии Протоchnого переуллка, вблизи проходят крупные магистрали района – улица Новый Арбат и Новинский бульвар;
- объект расположен в 4 минутах пешком от станции метро «Смоленская»;
- ближайшее окружение объектов – преимущественно жилая и административная застройка;
- парковка стихийная.

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:01:0005001:1101
Адрес	г. Москва, пер. Протоchnый, д. 11, пом. 6/1
Назначение	Жилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1995
Количество этажей	Этажность 10 +2 подземных
Общая площадь дома, кв. м	12 883,0 кв. м
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Каркас	н/д
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	н/д
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 7. Описание оцениваемого помещения

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, пер. Протоchnый, д. 11, пом. 6/1
Кадастровый номер	77:01:0005001:5951
Общая площадь, кв. м	1 837,7

¹³ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

¹⁴ Источник картографической информации — Yandex. Карты

Наименование	Значение
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1 этаж 967,8 кв. м, антресоль 1 этажа 23,3 кв. м ¹⁵ , цокольный этаж 846,6 кв. м
Ориентация входа	Отдельный с улицы
Состояние отделки	Хорошее (торговый зал) / требуется косметический ремонт (подсобные помещения и часть помещений 1 этажа)
Оконные заполнения	Металлопластиковые
Дверные заполнения	Металлопластиковые
Отделка стен	Покраска
Отделка потолков	Подвесные потолки
Отделка полов	Плитка
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁶	287 246 880,81

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен оцениваемый объект, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 8. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁷:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и запол-

¹⁵ Итого 1 этаж составляет 991,1 кв. м. Так как антресоль согласно технической документации относится к 1 этажу, имеет незначительную долю площади, то в рамках дальнейших расчетов она отнесена к 1 этажу, а не к отдельному этажу выше 1-го. Данное обстоятельство не оказывает существенное влияние на достоверность расчетов.

¹⁶ Выписка из ЕГРН от 09.01.2023 г.

¹⁷ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzoru-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.

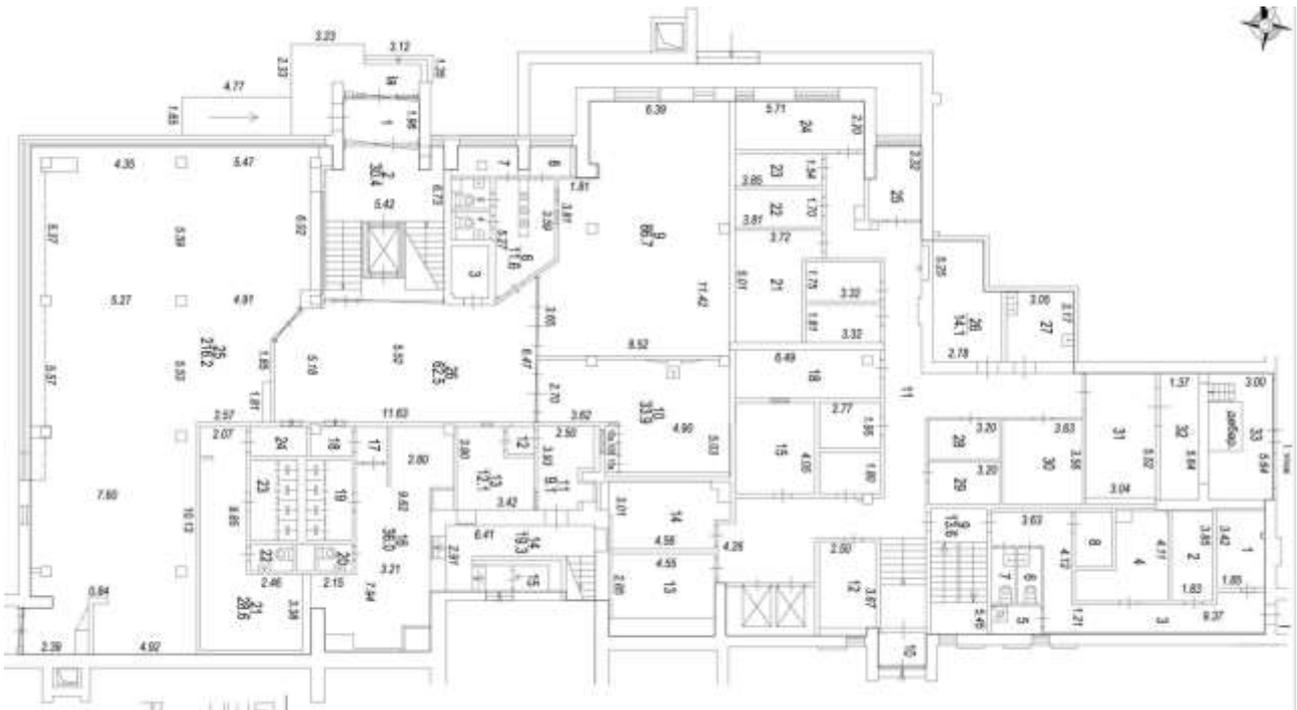


Рис. 7. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах (1 этаж)

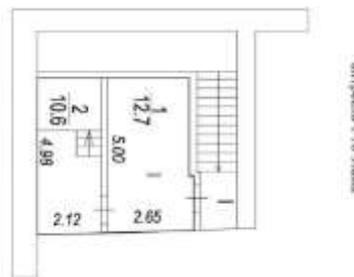


Рис. 8. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах (антресоль 1 этажа)



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 6. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 7. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 8. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 9. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 10. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 11. Состояние помещений цокольного этажа

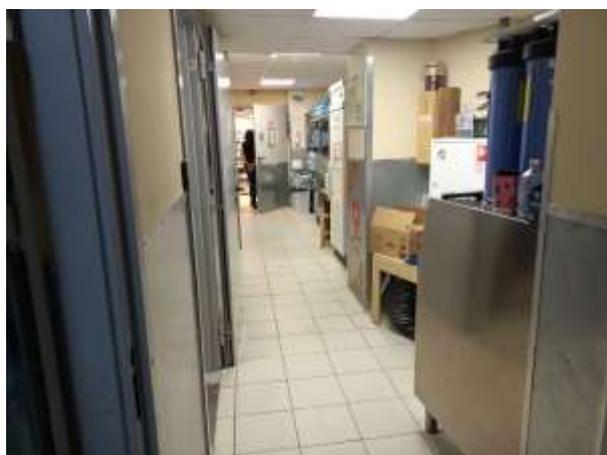


Фото 12. Состояние помещений цокольного этажа

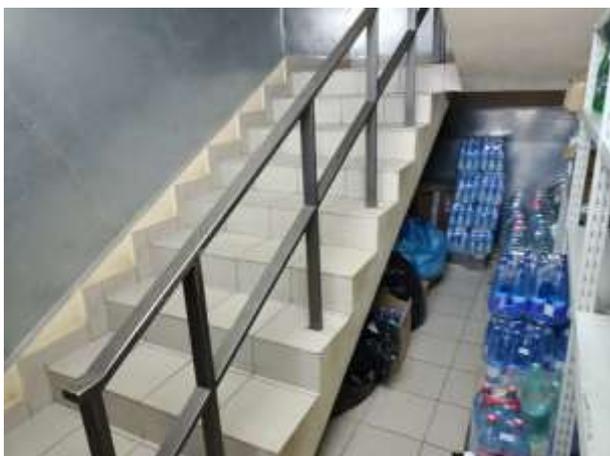


Фото 13. Лестничный пролет



Фото 14. Состояние помещений 1 этажа



Фото 15. Состояние помещений 1 этажа



Фото 16. Состояние помещений 1 этажа



Фото 17. Состояние помещений 1 этажа



Фото 18. Состояние помещений 1 этажа



Фото 19. Состояние помещений 1 этажа



Фото 20. Состояние помещений 1 этажа

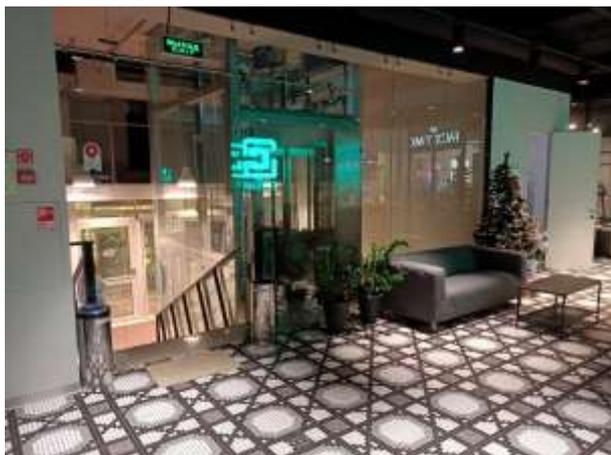


Фото 21. Состояние помещений 1 этажа



Фото 22. Лестничный пролет



Фото 23. Состояние помещений 1 этажа



Фото 24. Состояние помещений 1 этажа

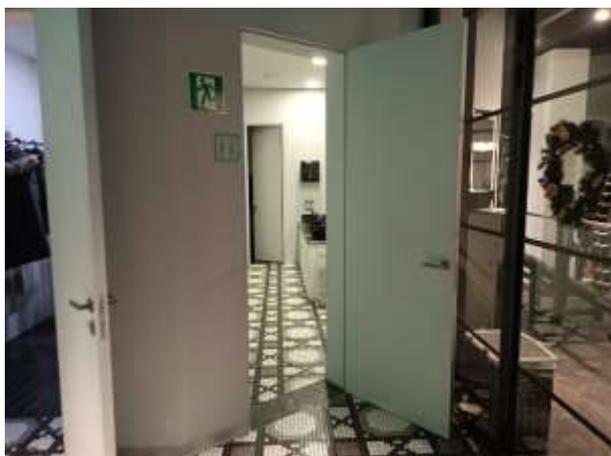


Фото 25. Состояние помещений 1 этажа



Фото 26. Состояние помещений 1 этажа

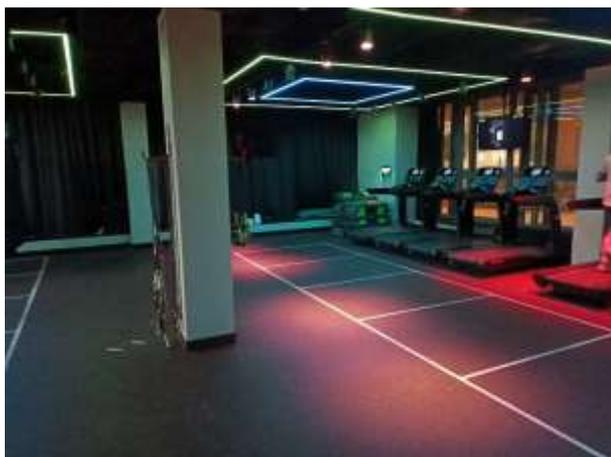


Фото 27. Состояние помещений 1 этажа

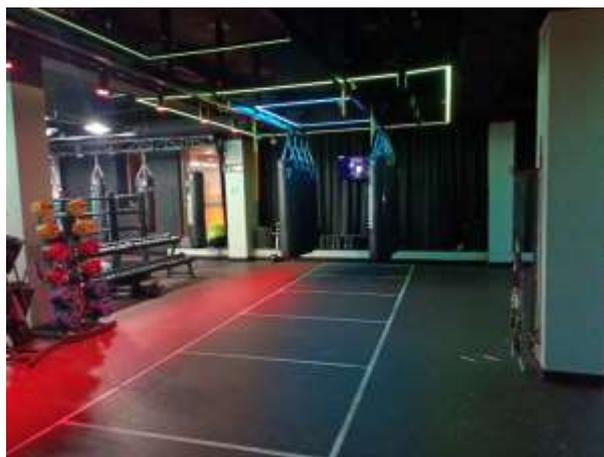


Фото 28. Состояние помещений 1 этажа



Фото 29. Состояние помещений антресоли 1 этажа

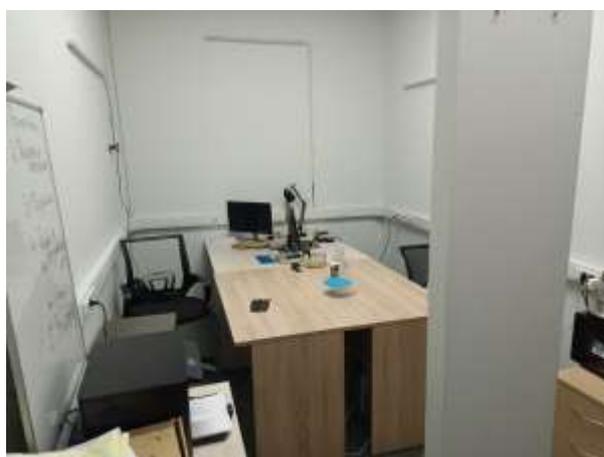


Фото 30. Состояние помещений антресоли 1 этажа

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилые торговые помещения. Текущее использование: в соответствии с назначением.

На дату оценки оцениваемый объект передан в аренду по Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. носит долгосрочный характер – до 10 августа 2028 г.

В 2022 г. площадь нежилого помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) уменьшилась на 47,6 кв. м, т.к. были возведены несущие перегородки с целью изменения конфигурации помещения для удобства его эксплуатации. В результате перепланировки площадь помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) составила 1 837,7 кв. м. Величина арендной платы, зафиксированная в Дополнительном соглашении № 6 к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г., актуальна без изменений для помещения с новой площадью¹⁸.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют.

В отношении оцениваемого объекта заключен Долгосрочный договор аренды, условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4.3 Отчета.

¹⁸ В соответствии с пояснениями Заказчика в письме-представлении (см. Приложение № 4).

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых торговых помещений, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
Объем валового продукта	Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106 121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.	Прогнозируется, что основной вклад в снижение ВВП в 2022 году внесет сжатие потребительского спроса (в части торгового оборота из-за всплеска инфляции и снижения реальных доходов населения), замедление оборота оптовой торговли и связанных секторов (транспортировка и хранение) на фоне сокращения физических объемов внешнеторгового оборота. В результате ВВП города Москвы в 2022 году снизится на 2,1 % и составит в номинальном объеме 26,2 трлн рублей. На фоне адаптации российской экономики к новым условиям функционирования темп роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составит в 2023 году 102,8 %, в 2024–2025 годах – 103,3–102,9 % соответственно ²¹ .
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-ноябре 2022 г. - 101,1%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 г. составил 1 285,0 млрд рублей, или 108,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. – 10 922,2 млрд рублей, или 106,1%.	Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-ноябре 2022 г. по сравнению с январем-ноябрем 2021 г. составил 110,9%, в ноябре 2022 г. с октябрём 2022 г. – 108,3%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2022 г. составил 167 953,2 млн рублей или 122,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 92,6% к октябрю 2022 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - ноябре 2022 г. составил 1 449 858,6 млн рублей или 109,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в ноябре 2022 г. на 70 097,4 млн рублей или 113,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
Структура экономики по видам экономической	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²²	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²³

¹⁹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-ноябрь 2022 года» (опубликовано 28.12.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

²⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-ноябре 2022 года» (опубликовано 28.12.2022 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202022%20года»>.pdf

²¹ Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, <https://www.mos.ru/upload/documents/files/Prognozsocialno-ekonomicheskogorazvitiyagorodaMoskvina2023godiplanoviiperiod2024i2025godov.pdf>

²² Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2022 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹		Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰	
	Наименование вида экономической деятельности	1 полугодие 2022 г.	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.
ской деятельности	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,7%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%
	Добыча полезных ископаемых	16,5%	Добыча полезных ископаемых	-
	Обрабатывающие производства	15,9%	Обрабатывающие производства	14,3%
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,48%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%
	Строительство	3,8%	Строительство	4,8%
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	23,7%
	Транспортировка и хранение	6,2%	Транспортировка и хранение	6,2%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,6%
	Деятельность в области информации и связи	2,4%	Деятельность в области информации и связи	7,8%
	Деятельность финансовая и страховая	3,7%	Деятельность финансовая и страховая	1,5%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,3%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,0%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,0%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%
	Образование	3,2%	Образование	2,2%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%
	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Предоставление прочих видов услуг	0,8%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2022 г. составил 3 578,2 млрд рублей, или 92,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. – 38 311,4 млрд рублей, или 93,8%.		Оборот розничной торговли в ноябре 2022 г. составил 530,4 млрд рублей или 89,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-ноябре 2022 г. – 5535,4 млрд рублей или 91,3% соответственно.	
Индекс потребительских цен	В ноябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,8%.		В ноябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,3%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 г. составила 62 470 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,1%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2022 г., по оперативным данным составила 113162,8 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2021 г. на 8,1 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2022 г. составила 96,1 % к уровню октября 2021 г. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за сентябрь-ноябрь 2022 г. составила 7202,3 тыс. человек, в их числе 7041,7 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике и 160,6 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).	
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на			

²³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведённый ВРП. (опубликовано 24 марта 2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924>, ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.)

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>с седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.²⁴</p> <p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ca»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Ca»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²⁵</p>	Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1A) ²⁶
Политическая обстановка	<p>С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы.</p> <p>США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.</p> <p>Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.</p>	

²⁴ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²⁵ Суверенный кредитный рейтинг России – URL: <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁶ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2020 года. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
	<p>Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.</p> <p>Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.</p> <p>Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, аналитики считают, что Россия останется политически и экономически стабильной страной.</p> <p>Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.</p> <p>В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановления и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары. Аналитики считают, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами.²⁷</p> <p>По данным октябряского Макроэкономического опроса Банка России медианный прогноз инфляции на 2022 год снизился на 0,4 п.п., до 12,5%. Прогнозы на последующие годы существенно не изменились. Аналитики ожидают, что инфляция замедлится до 6% в 2023 году, вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели. При этом прогноз на 2024 год немного повысился (на 0,2 п.п., до 4,2%), оставаясь в диапазоне июля-сентября.</p> <p>Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 год вырос на 0,1 п.п., до 10,6% годовых.</p> <p>Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с -4,2 до -3,5%, снизив прогнозы на 2023 год с -1,8 до -2,1% и на 2024 год с 1,7 до 1,5%. Медианные ожидания по росту ВВП на 2024 год вернулись к июльским значениям. Прогноз ВВП на 2025 год немного повышен — на 0,1 п.п., до 1,7%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.²⁸</p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

²⁷ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на ноябрь 2022 года – URL: <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

²⁸ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, октябрь 2022 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/dakp/mo_br/

Выводы:

В январе-ноябре 2022 года в г. Москва отмечалось повышение объемов промышленного производства и строительства, а также уровня потребительских цен. По сравнению с сопоставимым периодом 2021 года, оборот розничной торговли снизился. Реальная номинальная начисленная заработная плата сократилась.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо изменяема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое торговое помещение, расположенное в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы.

Далее представлена классификация торговых объектов²⁹.

По типу объекта недвижимости и особенностям его объемно-планировочного решения торговые объекты бывают:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

По видам и особенностям устройства:

- магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения);
- магазин (стационарное здание или его часть, располагающее земельным участком);
- павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров);
- киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение);
- палатка (нестационарное, разборное сооружение).

По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади магазины подразделяют на типы (универмаг, универсам и т. д.), а внутри каждого типа – на типоразмеры.

С учетом товарной специализации магазины делят на следующие группы:

- смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами);
- универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров – универсам, универмаг и т. д.);

²⁹ Источник: Стерник Г.М., «Типология торговой недвижимости», 01 июня 2002 г. (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>)

- комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса - мясо/рыба или товары для детей);
- специализированные (реализующие товары одной товарной группы – мясо, рыба, трикотаж и т.п.);
- узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы – например, одной фирменной марки).

Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенное помещение смешанного торгового назначения.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Существует несколько разновидностей в торговой недвижимости:

- Стрит-ритейл (англ. Street-Retail - уличная торговля) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.
- ТЦ, ТРЦ, ТРК или Торговый Центр (нем. Einkaufszentrum, галерея, пассаж, торгово-развлекательный комплекс, молл) — группа предприятий торговли, управляемых как единое целое и находящихся в одном здании или комплексе зданий.

Рассматриваемый объект в силу своих характеристик относится к стрит – ритейлу, поэтому далее в Отчете рассматривается именно этот формат помещений.

Street retail (торгово-розничные помещения) Москвы по итогам первого полугодия 2022 г.³⁰

Предложение первого полугодия 2022 г.

По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. кв. м, средний размер помещений – 166,4 кв. м. на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. кв. м; на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. кв. м; на магистральных торговых коридорах города – 251,1 тыс. кв. м.

Стоит отметить, что большинство зданий на реконструкции исследуемых коридоров столицы находятся на ул. Тверской в домах 7, 10, 20. В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 кв. м – 24,4% и 26,9% соответственно. Большой объем помещений с площадью от 300 кв. м до 500 кв. м сосредоточен на магистралях.

На центральных торговых коридорах лидером остается сфера общественного питания с долей 38,3%. Но при этом представлены также досуговые концепции, которые отличаются стабильностью (8,2%, динамика без изменений), а банки и финансовые организации снизили свое присутствие на рынке и продолжают уходить в онлайн (7,7%, снижение за год на 0,7 п. п.). Стоит отметить, что концентрация fashion операторов по сравнению с пешеходными улицами существенно ниже – всего лишь 9,0% (динамика без изменений за год).

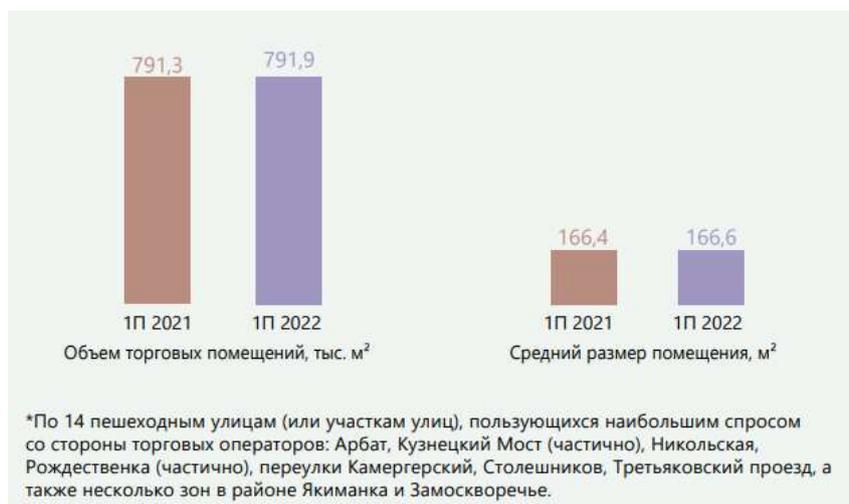


Рис. 9. Динамика предложения в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.³¹

На пешеходных улицах львиную долю также занимали операторы общепита, на которых приходится 48,3% (+1,3 п. п. за год), вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ритейлеры – 19,2% (-3,5 п. п.),

³⁰ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

³¹ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,3% (+0,4 п. п.). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации (1,7%, без изменений).

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимали магазины товаров для дома с долей 15,4% (- 0,3 п. п.), за ними следуют продуктовые магазины (15,3%, снижение на 0,4 п. п.) и заведения общественного питания с долей 14,7%. Максимальный прирост (на 0,4 п. п.) торговых помещений за прошедший год отмечается среди операторов услуг, включая медицинские.

Всего за первое полугодие 2022 г. на рынке было открыто 33 новых заведения общественного питания в пределах Садового кольца, что соответствует показателям аналогичного периода 2021 г.



Рис. 10. Структура арендаторов, I пол. 2022 г.³²

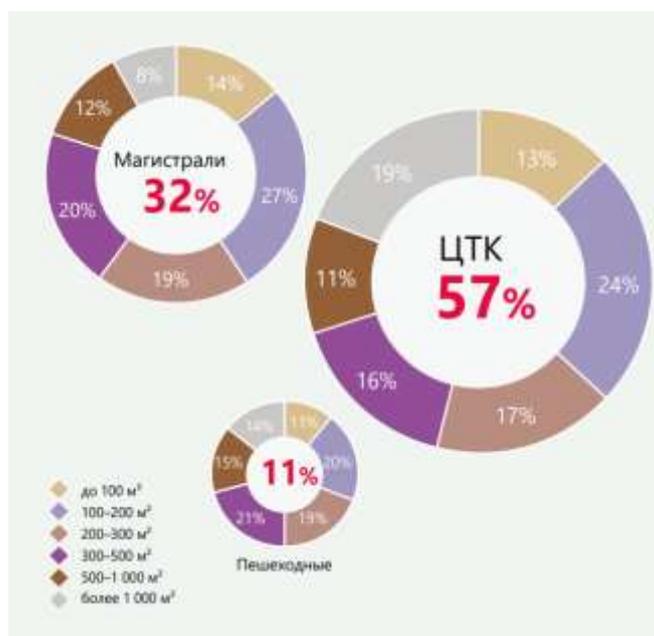


Рис. 11. Структура арендаторов по площади, I пол. 2022 г.³³

³² Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

³³ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходилась на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, и меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Однако некоторые свободные помещения на пешеходных и центральных торговых улицах успели обзавестись новыми арендаторами, например бутик Brunello Cucinelli на Петровке ул., д. 16 (вместо Burberry), а также локальными игроками, которые за последние полтора года стали активнее выходить на популярные локации столицы, как сделали 12 storeez (Столешников переулок, д. 13/15), Nikita Efremov (Петровка, д. 15), Kicks Town (Большая Дмитровка, д. 16, к. 1), YULIAWAVE (Большой Козихинский переулок, д. 15), Country Textile (Малый Козихинский переулок, д. 10, стр. 1), Nude stories (Петровка, д. 19), Ln Family (Большой Палашёвский переулок, д. 1/14, стр. 1) и др.

По итогам шести месяцев 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается на высоком уровне, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улицы Кузнецкий Мост.

В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 15,7%, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%.

В первом полугодии 2022 г. увеличение на 4,6 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля вакантных помещений составила 17,2% против 12,6% на конец первого полугодия 2021 года. Снижение за год (1П г. к 1П 2021 г.) было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,1 п. п., на крупных магистралях на 2,8 п. п. За шесть месяцев максимальный рост вакансии зафиксирован на пешеходных улицах (+5,3 п. п.).

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на Арбате, где традиционно сосредоточены значительный туристический и досуговый трафики, и на Столешниковом переулке – к концу первого полугодия доля вакантных помещений здесь сократилась до 11,9% и 7,2% соответственно. Зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Кузнецкий Мост, Никольская, в Камергерском переулке, связанный в том числе с закрытием fashion-операторов и заведений общепита, например «Бургер Кинг» и КФС в Камергерском переулке, «Farsh», Nike, Massimo Dutti, Rendez-Vous на Кузнецком мосту. На оставшихся улицах уровень вакантности практически не изменился по сравнению с аналогичным показателем 2021 г.

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей на Бульварном кольце (-0,9 п. п.) и в центральном торговом коридоре (-1,8 п. п.), однако в последнем средний показатель вакансии находится на высоком уровне – 14,6%. Незначительное увеличение доли вакантных помещений зафиксировано на Садовом кольце (+0,1 п. п.).

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.					
Показатель	1П 2021	2П 2021	1П 2022	Динамика	
				год	
Крупные магистрали	20,5%	17,6%	17,7%	0,1 п. п.	-2,8 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	15,4%	14,2%	14,3%	0,1 п. п.	-1,1 п. п.
Пешеходные улицы	12,6%	11,9%	17,2%	5,3 п. п.	4,6 п. п.

Рис. 12. Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.³⁴

³⁴ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	1П 2021	1П 2022	
Основные центральные торговые коридоры			
Бульварное кольцо	14,1%	13,2%	-0,9 п. п.
Садовое кольцо	14,2%	14,3%	0,1 п. п.
Центральные торговые коридоры	16,3%	14,6%	-1,8 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	9,2%	10,1%	0,9 п. п.
Большая Лубянка	23,7%	18,6%	-5,1 п. п.
Большая Никитская	44,7%	35,9%	-8,8 п. п.
Большая Ордынка	27,3%	35,4%	8,1 п. п.
Большая Якиманка	21,7%	10,7%	-11,0 п. п.
Красная Пресня ул.	5,9%	6,9%	1,0 п. п.
Малая Бронная	9,0%	5,0%	-4,0 п. п.
Маросейка	10,6%	10,9%	0,3 п. п.
Мясницкая	20,9%	20,6%	-0,3 п. п.
Неглинная улица	11,8%	10,7%	-1,1 п. п.
Новокузнецкая	4,1%	4,6%	0,4 п. п.
Новый Арбат	10,9%	5,5%	-5,4 п. п.
Остоженка	41,5%	38,3%	-3,2 п. п.
Петровка ул.	15,5%	10,3%	-5,1 п. п.
Покровка ул.	14,1%	12,4%	-1,7 п. п.
Пятницкая	9,5%	9,1%	-0,3 п. п.
Тверская улица	21,8%	19,3%	-2,4 п. п.
Тверская-Ямская ул.	25,7%	28,3%	2,7 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат	13,6%	11,9%	-1,7 п. п.
Б. Толмачёвский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский переулок	13,7%	22,0%	8,3 п. п.
Климентовский	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Кузнецкий мост	22,9%	51,2%	28,3 п. п.
Лаврушинский	78,5%	57,1%	-21,5 п. п.
Никольская ул.	9,0%	13,3%	4,3 п. п.
Ордынский тупик	39,4%	17,4%	-21,9 п. п.
Пятницкий пер.	1,0%	4,2%	3,1 п. п.
Рождественка	9,8%	9,8%	0,0 п. п.
Садовнический пр-д	0,0%	7,8%	7,8 п. п.
Столешников пер.	8,8%	7,2%	-1,6 п. п.
Тверской проезд	50,0%	50,0%	0,0 п. п.
Третьяковский проезд	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Магистральи			
Кутузовский проспект	29,4%	26,1%	-3,2 п. п.
Ленинский проспект	16,9%	15,9%	-1,0 п. п.
Мира проспект	21,1%	15,2%	-5,9 п. п.
Ленинградский проспект	17,2%	16,1%	-1,1 п. п.
Комсомольский проспект	20,5%	15,1%	-5,4 п. п.

Рис. 13. Динамика вакансии в стрит-ритейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.³⁵

Ставки первого полугодия 2022 г.

По итогам первого полугодия 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на Кузнецком Мосту, в окрестностях Патриарших и в Столешниковом переулке, а также на расположенных вблизи метро на улицах Тверской и Никольской.

Минимальный размер ставок в 1П 2022 года составил 20 тыс. руб. за кв. м в год на Садовом кольце (=), на Пятницкой ул. (-20% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.) и на пр-те Мира (-33% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.). Максимальная ставка находится на уровне 271 тыс. руб./кв. м на Никольской.

³⁵ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 10–45% в зависимости от улицы, на четырех анализируемых улицах ставка аренды оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года.

Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Камергерском переулке, Мясницкой, Кутузовском пр-те и в окрестностях Патриарших, где увеличение произошло за счет выхода нового предложения на рынок.

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	I пол. 2021		I пол. 2022		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Никольская ул.	86	230	70	271**	-19%	18%
Кузнецкий Мост ул.	60	235	50	255	-17%	9%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	40	215	40	240**	0%	12%
Патриаршие пруды	85	150	65	210	-24%	40%
Столешников пер.	101	160	101	190	0%	19%
Камергерский пер.	60	80	33	165	-45%	106%
Пятницкая ул.	25	150	20	160	-20%	7%
Арбат ул.	50	180	40	155	-20%	-14%
Мира пр-т	30	130	20	145	-33%	12%
Мясницкая ул.	50	100	45	145	-10%	45%
Петровка ул.	40	120	45	120	13%	0%
Новый Арбат ул.	45	90	45	120	0%	33%
Садовое кольцо	20	90	20	95	0%	6%
Кутузовский пр-т	30	50	25	70	-17%	40%

* Данные ранжированы по верхней границе I пол. 2022 г.
** Помещение располагается вблизи к метро

Рис. 14 Динамика ставок 1П 2022 г. к 1П 2021 г.³⁶

Street retail Москвы по предварительным итогам 2022 г.³⁷

На дату оценки отсутствует полноценная аналитическая информация по итогам 2022 г. для рынка торгово-розничных помещений Москвы. Поэтому Оценщик приводит два кратких обзора:

1. обзор консалтинговой компании NF Group по предварительным итогам 2022 года в сегменте стрит-ритейла в целом по Москве;
2. обзор о деятельности одного из игроков (R4S Group) на рынке стрит-ритейла в Москве. Показатели этой компании характеризуют развитие и динамику рынка стрит-ритейла на основных торговых коридорах Москвы — Новом Арбате, Тверской, Малой Бронной, Большой Никитской, Пятницкой, Мясницкой и других центральных улицах, что является сопоставимым с местоположением Объекта оценки, что делает возможным сопоставление аналитики компании с сегментом рынка Объекта оценки.

³⁶ Источник: Street retail (торгово-розничных помещений) Москвы, Итоги 1 полугодия 2022 года, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/512/Street-retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

³⁷ Источник: R4S Group: по итогам года стрит-ритейл оказался самым устойчивым инвестиционным инструментом, дата обращения 20.01.2023 г., <https://fbss.ru/r4s-group-po-itogam-goda-strit-ritejl-okazalsya-samym-ustojchivym-investicionnym-instrumentom/analitika/>

Сегмент стрит-ритейла в целом по Москве (по предварительным итогам 2022 года)

Общий объем площадей формата стрит-ритейла во всех исследуемых торговых коридорах составил 791,9 тысяч кв. м, из которых 15,7% (124,5 тысяч кв. м) остаются вакантными. Наибольший рост вакантности был отмечен на пешеходных улицах (+5,3 п. п. в годовой динамике до 17,2%) в связи с выходом на рынок помещений, освобожденных международными брендами.

Всего об ограничении деятельности на территории России объявили 34 иностранных компании, работающие в формате стрит-ритейла, среди которых 59% приостановили работу временно, 26% прошли процедуру ребрендинга, а 15% окончательно ушли с рынка. На фоне ухода некоторых fashion-брендов активно развиваются локальные дизайнеры: за 2022 год на улицах столицы открылось 15 магазинов российских брендов. Основной спрос на помещения стрит-ритейла в центральных торговых коридорах в пределах Садового кольца формируют предприятия общественного питания, среди которых первенство удерживают рестораны авторской кухни. Наибольшее число открытий в 2022 году пришлось на ресторанный группу Pinskiy&Co.

Большая часть брендов, ограничивших деятельность на территории страны, приходится на сегменты «одежда и обувь/аксессуары» — 33% (преимущественно люкс), наименьшее число компаний относится к сегментам «продукты» и «товары для дома» — по 3%. Наиболее высокие ставки аренды фиксируются для помещений на улице Кузнецкий Мост, в окрестностях Патриарших прудов и в Столешниковом переулке, а также в локациях вблизи метро на улицах Тверской и Никольской.

Рестораторы продолжают уделять большое внимание дизайн-проектам своих заведений. Среди основных трендов 2022 года можно отметить минимализм в интерьере и акценты на деталях — посуде и аксессуарах. Также спросом пользуются летние площадки, которые имитируют близость с природой и создают курортную атмосферу³⁸.

Сегмент стрит-ритейла на основных торговых коридорах Москвы (по итогам 2022 года)

Спрос по итогам 2022 г.

По сравнению с 2021 годом, общее количество заключенных сделок в компании R4S Group³⁹ увеличилось на 53%. При этом наибольшая активность была зафиксирована во второй половине 2022 года. В IV квартале 2022 года количество заключенных договоров в два раза превысило аналогичные показатели 2021 года. Ковидные ограничения оказались для отрасли более болезненными, чем радикальные потрясения 2022 года. Период затишья в первом квартале впоследствии сменился гиперактивностью арендаторов.

Наиболее стрессовыми для рынка стали март и сентябрь – в эти месяцы было заключено минимальное количество сделок, что объясняется периодом неопределенности на рынке. Тем не менее, буквально за месяц стрит-ритейл не только восстанавливал прежние позиции, но и демонстрировал активный рост. К примеру, в декабре количество заключенных сделок в три раза превысило показатели сентября. Определенно за этот год стрит-ритейл выработал резистентность к внешним факторам, что помогло ему сохранить устойчивое развитие даже в период кризиса.

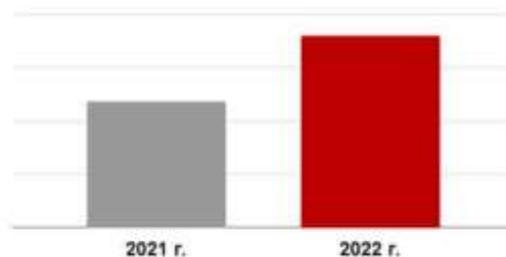


Рис. 15. Объем заключенных сделок аренды помещений по итогам 2022 г.⁴⁰

³⁸ «В 2022 году в Москве в формате стрит-ритейла открылись магазины 15 российских дизайнеров», <https://www.retail.ru/news/v-2022-godu-v-moskve-v-formate-strit-riteyla-otkrylis-magaziny-15-rossijskikh-di-7-dekabrya-2022-223469/>, 07 декабря 2022 г.

³⁹ Компания R4S Group на рынке торговой недвижимости Москвы с 2001 года. В портфеле компании – недвижимость формата street retail, сконцентрированная в местах активного пешеходного и автомобильного трафика. Ключевой актив компании – объекты на основных торговых коридорах Москвы — Новом Арбате, Тверской, Малой Бронной, Большой Никитской, Пятницкой, Мясницкой и других центральных улицах. Кроме предоставления площадей арендаторам, компания занимается продажей своих помещений street retail с уже действующим арендным бизнесом

⁴⁰ Источник: R4S Group: по итогам года стрит-ритейл оказался самым устойчивым инвестиционным инструментом, дата обращения 20.01.2023 г., <https://fbss.ru/r4s-group-po-itogam-goda-strit-ritejl-okazalsya-samym-ustojchivym-investicionnym-instrumentom/analitika/>

Новой тенденцией 2022 года стало сокращение среднего арендуемого объема площадей. Так, относительно 2021 года размер площади сократился с 80 кв. м. до 50 кв. м. Как результат – если количество сделок в компании по итогам 2022 года увеличилось на 53%, то количество арендованных квадратных метров выросло всего на 5%. Вполне очевидно, что перед арендаторами стоит вопрос оптимизации занимаемой площади и расходной части.

Самыми востребованными в 2022 году стали небольшие помещения площадью до 30 кв. м. (61%), которые активно арендовались под табачные магазины, street-food и «кофе с собой». Средние площади, от 30 до 100 кв. м. (28%), пользовались спросом у магазинов одежды и продуктовых ритейлеров. На помещения площадью свыше 100 кв. м пришлось лишь 11% от всех заключенных договоров по итогам года.

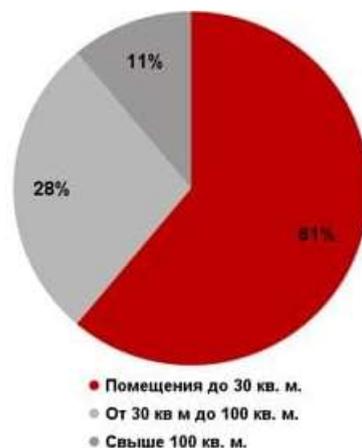


Рис. 16. Структура сделок по договорам аренды в зависимости от площади помещений 2022 г.⁴¹

Предложение

В 2022 году произошла полная смена отраслей-лидеров среди арендаторов. Самыми динамично открывающимися сегментами стали табачные магазины, точки street-food и российский fashion-ритейл. Магазины табачной продукции заключили 20% от общего количества сделок в R4S Group. Этот бизнес стал настоящим лидером года: по сравнению с 2021 годом количество табачных магазинов возросло вдвое.

В IV квартале 2022 года активность данного сегмента достигла небывалых показателей и составила 55% от общего объема сделок. По мнению Ирины Буренко, при таком агрессивном развитии табачных форматов, в какой-то момент этот сегмент закроет практически все локации, и тогда ожидаем процесс ротации и оптимизации.

Второе место по популярности заняли заведения форматов street-food и «кофе с собой», заключившие 19% договоров аренды. Но динамика их открытий существенно сократилась во втором полугодии – отчасти это может являться признаком переизбытка предложения на рынке. Динамика открытий заведений форматов street-food и «кофе с собой» в 2022 г. На третьем месте в структуре открытий – российский fashion-ритейл с показателем в 9% от всех сделок. Данное направление практически не было представлено в стрит-ритейле до 2022 года.

С июня 2022 года российские бренды начали активно занимать площади покинувших Россию западных брендов. На протяжении второй половины 2022 года наблюдается постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает основания для оптимистичных прогнозов. Скорее всего, рост вакантности в 2023 году принципиально не изменится, останется в разрезе 7-12%⁴², при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом. Потенциала для изменения арендных ставок тоже нет. Снижение ставок, которое фиксировали на ряде объектов в 2022 году было продиктовано, скорее, характеристиками самого помещения и операционными проблемами арендатора, нежели рыночной конъюнктурой. Конечно же, эти прогнозы реалистичны при условии отсутствия более сильных потрясений, чем произошли в 2022 году. Еще один важный вывод – стрит-ритейл зарекомендовал себя в этом году как наиболее стабильный инвестиционный инструмент, поэтому, этот факт может постепенно снижать его доходность.

⁴¹ Источник: R4S Group: по итогам года стрит-ритейл оказался самым устойчивым инвестиционным инструментом, дата обращения 20.01.2023 г., <https://fbss.ru/r4s-group-po-itogam-goda-strit-ritejl-okazalsya-samym-ustojchivym-investicionnym-instrumentom/analitika/>

⁴² Речь идет об объектах на основных торговых коридорах Москвы — Новом Арбате, Тверской, Малой Бронной, Большой Никитской, Пятницкой, Мясницкой и других центральных улицах.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), а также в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 700 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах⁴³

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	г. Москва, ул. Площиха, 42	г. Москва, ул. Новый Арбат, 19	г. Москва, улица Гашека, 2с1
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж расположения	1 этаж 586,5 кв. м, подвал 494,2 кв. м	1 этаж 833,8 кв.м, цокольный этаж 425,3 кв. м, подвал 439,4 кв. м	1 этаж 346,1 кв. м, 2 этаж 436,9 кв. м
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Точная ссылка	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410	https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_783_m_2160234598
Источник информации	8-958-473-13-57	+7 966 047-02-85	8-495-410-18-66
Общая площадь, кв. м	1 080,70	1 698,50	783,00
Цена предложения, руб.	450 000 000,00	599 000 000,00	350 000 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	416 396,78	352 664,12	446 998,72

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 352 664,12 – 446 998,72 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового помещения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

⁴³ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние здания, его класс качества;
- состояние отделки;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Местоположение: район расположения

На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁴

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Рис. 18. Матрица коэффициентов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁴⁵

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии⁴⁵

Общая площадь



Рис. 20. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁴⁵

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

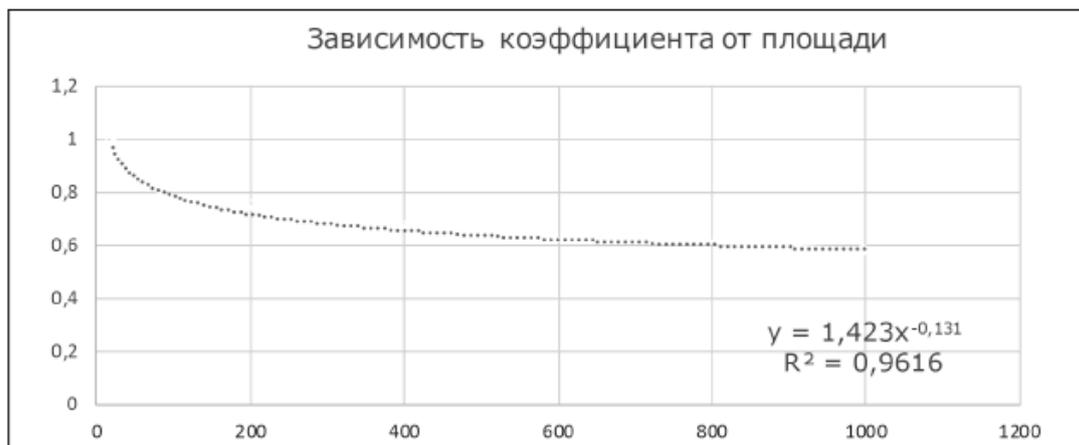


Рис. 21. Зависимость величины арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁴⁶

Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Рис. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от этажа расположения⁴⁶

Отдельный вход

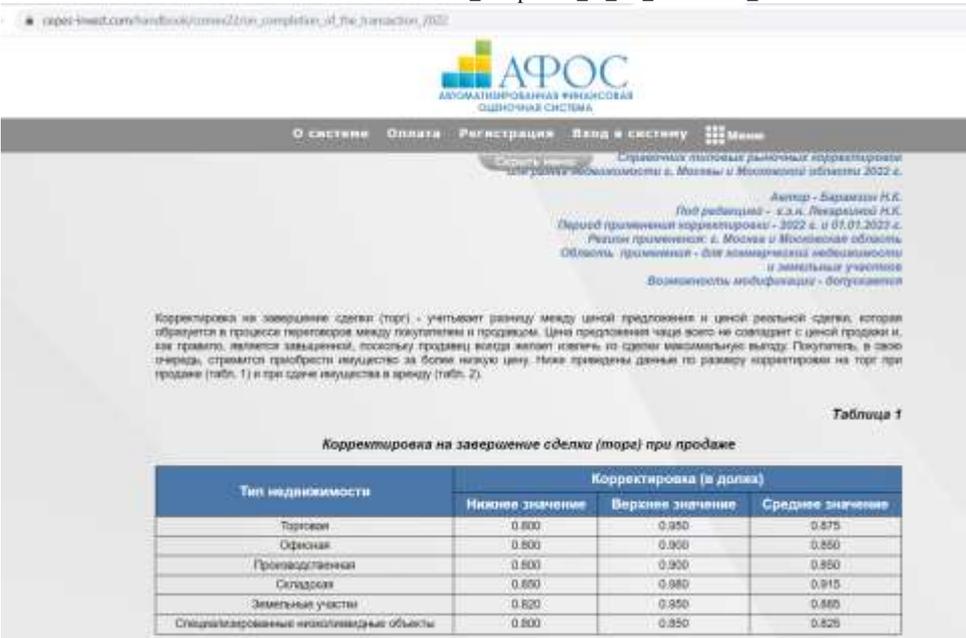
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁴⁶

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Скидка на торг

Таблица № 11. Скидки на торг для цен предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения

Источник	Скидка на торг, %														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td> <td>12,45</td> <td>9,57</td> <td>15,36</td> </tr> <tr> <td>Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td> <td>12,84</td> <td>8,95</td> <td>16,63</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36	Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63	<p>15,36% (максимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД в связи с длительным периодом экспозиции в анализируемом сегменте)</p>
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36												
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63												
<p>«АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.», https://cepes-invest.com/handbook/comev22/on_completion_of_the_transaction_2022</p>  <p>Среднее значение:</p>	<p>20,00% (максимальное значение для торговой недвижимости в связи с длительным периодом экспозиции в анализируемом сегменте)</p>														

Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник								
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету										
1	10,10%	14,92%	12,69%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>12,69</td> <td>10,10</td> <td>14,92</td> </tr> </tbody> </table>					НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
		ОТ	ДО										
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92										
2	8,00%	14,00%	11,00%	Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г., https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022									

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																	
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																																			
3	9,90%	10,90%	10,40% (среднее для В класса)	<p>Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.</p>	<p>cepes-invest.com/handbook/comev31/Capitalisation-rate-2022</p> <p>AFOS АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА</p> <p>АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г.</p> <p>Астор - Езрэмзин Н.К. Леоф редакцией - и.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - допускается</p> <p>Ставка капитализации</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>Определение</td> <td>процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Отражает</td> <td>отношение дохода к стоимости объекта</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Денежный поток</td> <td>для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Учитывает</td> <td>может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Применение</td> <td>при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Показывает</td> <td>фактический результат инвестиционной деятельности</td> </tr> </table> <p>Таблица 1</p> <p>Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.090</td> <td>0.160</td> <td>0.125</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.080</td> <td>0.140</td> <td>0.110</td> </tr> </tbody> </table>	1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату	2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта	3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода	4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета	5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату	6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Min	Max	Среднее значение	Офисные	0.090	0.160	0.125	Торговые	0.080	0.140	0.110
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату																																				
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта																																				
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода																																				
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета																																				
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату																																				
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности																																				
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																					
	Min	Max	Среднее значение																																			
Офисные	0.090	0.160	0.125																																			
Торговые	0.080	0.140	0.110																																			
<p>СРД-31 ноябрь 2022.pdf</p> <p>0СРД,%20СРК/СРД-31%20ноябрь%202022.pdf</p> <p>Просмотр страницы Прочсть вслух Нап</p> <p>к некоторым функциям. Просмотреть разрешения</p> <p>Таблица 1.9.1</p> <p>Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Класс А</th> <th>Класс В</th> <th>Класс С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Офисные помещения</td> <td>5,5...6,4</td> <td>6,3...6,7</td> <td>7,3...7,6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые помещения</td> <td>10,1...10,3</td> <td>9,9...10,9</td> <td>12,0...12,4</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Производственные помещения</td> <td>10,6...11,1</td> <td>11,1...11,6</td> <td>11,2...11,9</td> </tr> </tbody> </table>						№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6	2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4	3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9													
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С																																		
1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6																																		
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4																																		
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9																																		
11,36%			Значение, принимаемое к расчету, %																																			

Потери от недоиспользования

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89

Рис. 24. Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве⁴⁷

Операционные расходы

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	30,9%	24,5%	37,4%

Рис. 25. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, % (высококласная торговая недвижимость)⁴⁸

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Традиционно рынок street retail наименее зависим от внешнеполитических событий. Наиболее стрессовыми для рынка стали март и сентябрь – в эти месяцы было заключено минимальное количество сделок, что объясняется периодом неопределенности на рынке. Тем не менее, буквально за месяц стрит-ритейл не только восстанавливал прежние позиции, но и демонстрировал активный рост. К примеру, в декабре количество заключённых сделок в три раза превысило показатели сентября. Определенно за этот год стрит-ритейл выработал резистентность к внешним факторам, что помогло ему сохранить устойчивое развитие даже в период кризиса. Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов.

С июня 2022 года российские бренды начали активно занимать площади покинувших Россию западных брендов. На протяжении второй половины 2022 года наблюдается постепенное восстановление рынка стрит-ритейла, что дает основания для оптимистичных прогнозов. Скорее всего, рост вакантности в 2023 году принципиально не изменится, останется в разрезе 7-12%⁴⁹, при этом ликвидные помещения в локациях с хорошей проходимостью и эффективными планировками как были, так и останутся дефицитом.

Тенденцией 2022 года стало сокращение среднего арендуемого объема площадей. Наиболее востребованная площадь сократилась до 50 кв. м. Поэтому при росте количества сделок по итогам 2022 года, количество арендованных квадратных метров практически не выросло. Вполне очевидно, что перед арендаторами стоит вопрос оптимизации занимаемой площади и расходной части.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся диапазоне 352 664,12 – 446 998,72 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки в среднем составляют от 15,36% до 20,00% для объектов с длительной экспозицией, большой площадью, на удалении от торговых коридоров.

Уровень операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в среднем составляет 24,5% - 37,4% от чистой арендной ставки.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 8% – 14% (без учета экстремально низких и высоких значений).

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁴⁸ «Справочнику оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора по состоянию на 2021 г.», под. Ред. Лейфер Л. А.

⁴⁹ Для объектов на основных торговых коридорах Москвы — Новом Арбате, Тверской, Малой Бронной, Большой Никитской, Пятницкой, Мясницкой и других центральных улицах.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободно-го

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади застройки, выделяемая пропорционально долям встроенных нежилых помещений от общей площади здания. Вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к оцениваемому помещению, не представляется возможным.

5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность: В соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, оцениваемое помещение определено как нежилое. Таким образом, юридически правомочным является вариант использования объекта в качестве нежилого. Объект расположен в Центральном районе г. Москвы, въезд грузового транспорта в который существенно ограничен (экологическими характеристиками транспорта и его грузоподъемностью)⁵⁰. Использование помещения в качестве производственно-складского не отвечает критерию юридической правомочности. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное или офисное использование объекта.

⁵⁰ Постановление Правительства Москвы от 22 августа 2011 г. N 379-ПП «Об ограничении движения грузового автотранспорта в городе Москве и признании утратившими силу отдельных правовых актов Правительства Москвы» (с изменениями и дополнениями)

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, этажи расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы и преимущественного расположения на первом и цокольном этажах – наиболее привлекательного для торговых помещений, использование под офисное назначение нецелесообразно.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, имеет отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения в торговых объектах. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в соответствии с текущим назначением (магазин с подсобными помещениями) оптимально, изменение назначения нецелесообразно. Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, проведение ремонта/ реконструкции не требуется.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его текущее использование – в качестве торговых помещений.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п. 2 IFRS 13, 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).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;

- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении 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 ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

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.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Таблица № 13. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото				
Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	г. Москва, пер. Проточный, д. 11	г. Москва, ул. Плющиха, 42	г. Москва, ул. Новый Арбат, 19	г. Москва, улица Гашека, 2с1
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Расстояние до ст. метро, мин.	4	9	9	8
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Характеристики / Объекты сравнения	Офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения	Офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения	Офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения	Офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения
Передаваемые права на помещение	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж расположения	цоколь, 1, антресоль	1 этаж 586,5 кв. м, подвал 494,2 кв. м	1 этаж 833,8 кв. м, цокольный этаж 425,3 кв. м, подвал 439,4 кв. м	1 этаж 346,1 кв. м, 2 этаж 436,9 кв. м
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	нет	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия парковки	стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410	https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_783_m_2160234598
Источник информации	x	8-958-473-13-57	+7 966 047-02-85	8-495-410-18-66

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 837,70	1 080,70	1 698,50	783,00
Цена предложения, руб.	?	450 000 000,00	599 000 000,00	350 000 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	416 396,78	352 664,12	446 998,72
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁵¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$ – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$ – обратный коэффициент.

⁵¹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется. На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): долгосрочная аренда, доверительное управление. Согласно анализу Оценщика, условия договора аренды соответствуют рыночным⁵², в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов⁵³ предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; расписка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).

Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

⁵² см. п. 6.4.4 Отчета

⁵³ Имеющиеся договоры аренды у объектов-аналогов согласно информации, полученной в ходе интервьюирования, заключены на рыночных условиях

Таблица № 14. Скидки на торг

Источник	Скидка на торг, %														
<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td> <td>12,45</td> <td>9,57</td> <td>15,36</td> </tr> <tr> <td>Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения</td> <td>12,84</td> <td>8,95</td> <td>16,63</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36	Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63	15,36% (максимальное значение для объектов, расположенных в пределах МКАД в связи с длительным периодом экспозиции в анализируемом сегменте)
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)											
	ОТ	ДО													
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36												
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63												
<p>«АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К., https://cepes-invest.com/handbook/comev22/on_completion_of_the_transaction_2022</p>  <p>Среднее значение:</p>	20,00% (максимальное значение для торговой недвижимости в связи с длительным периодом экспозиции в анализируемом сегменте)														
Среднее значение:	17,68%														

Учитывая длительный период экспозиции предложений, большую площадь помещений (в соответствии с анализом рынка наиболее ликвидны и востребованы помещения стрит-ритейла площадью до 50 кв. м), расположение в жилом массиве на удалении от торговых коридоров, Оценщик применяет максимальную скидку в размере 17,68%.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица № 32. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	416 397	352 664	446 999
Передаваемые права	вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	416 397	352 664	446 999
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	416 397	352 664	446 999
Дата продажи	дата	янв.23	янв.23	янв.23	янв.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	416 397	352 664	446 999
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-17,68%	-17,68%	-17,68%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	342 778	290 313	367 969

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-17,68%	-17,68%	-17,68%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м ²	-	342 778	290 313	367 969

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москвы.

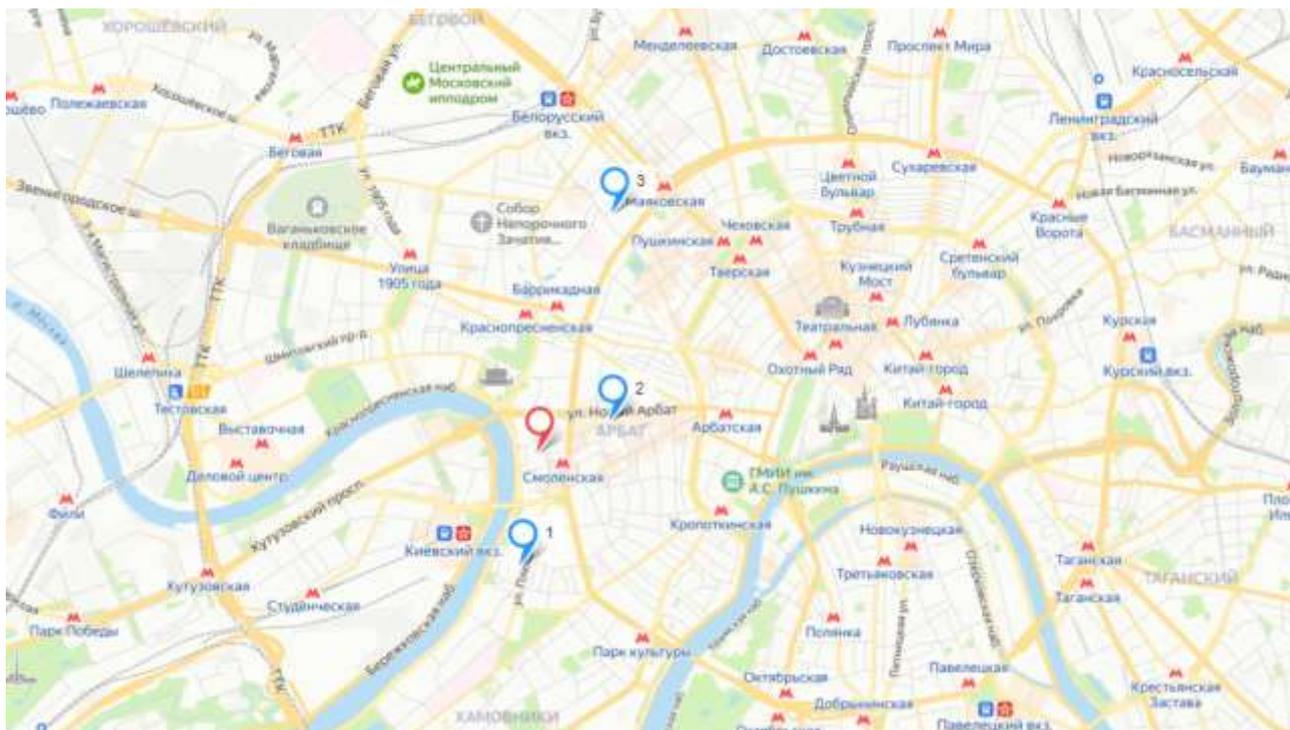


Рис. 26. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г. В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных ценовых зонах Московского региона. Необходимо введение корректировки на местоположение.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁵⁴

Таблица № 15. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Коэффициент	1,00	1,00	1,10	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-9,09%	0,00%

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно красной линии улиц и расстояния до ближайшей станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)		1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
ДО 5 МИН		0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
ОТ 5 ДО 10 МИН		0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
ОТ 10 ДО 15 МИН		0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ		0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

Рис. 28. Матрица коэффициентов офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до станции метро⁵⁵

⁵⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Таблица № 16. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расстояние до ст. метро, мин.	4	9	9	9
Величина корректировки, %	x	13,00%	13,00%	13,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

Рис. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии⁵⁶
Таблица № 17. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Коэффициент	1,05	1,25	1,34	1,25
Величина корректировки, %	x	-16,00%	-21,64%	-16,00%

Объект оценки расположен в переулке, в жилом массиве, находится на первой линии не крупной второстепенной улицы, для него принимается минимальное значение коэффициента из соответствующего диапазона – 1,05. Объекты аналоги № 1 и № 3 расположены на первой линии крупной магистрали с высоким трафиком движения, поэтому для них коэффициент принят на среднем уровне соответствующего диапазона 1,25. Объект аналог № 2 расположен на первой линии крупного торгового коридора, поэтому для него коэффициент принят на максимально возможном из диапазона уровне 1,34.

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



Рис. 30. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁵⁷

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,142} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,142 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 18. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 837,7	1 080,7	1 698,5	783,0
Коэффициент	0,64	0,69	0,64	0,72
Величина корректировки, %	x	-7,26%	-1,11%	-11,41%

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. все объекты имеют стандартную отделку в торговых помещениях, а в подсобных требуется косметический ремонт. При этом соотношение торговых и подсобных площадей у объектов-аналогов достоверно установить не предполагается возможным, Оценщик допускает, что оно является типичным и сопоставимо с оцениваемым объектом.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва⁵⁸

Таблица № 19. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Подвал	0,00	494,20	439,40	0,00	0,83
Цоколь	846,60	0,00	425,30	0,00	0,89
1 этаж	991,10	586,50	833,80	346,10	1,00
2 этаж	0,00	0,00	0,00	436,90	0,93
Общая площадь, кв. м	1 837,70	1 080,70	1 698,50	783,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,951	0,921	0,928	0,959	-
Корректировка, %	x	3,26%	2,41%	-0,84%	-

Корректировка на тип входа. Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

- Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица № 20. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	342 778	290 313	367 969
Корректировка на ценовую зону				
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Корректировка	х	0,00%	-9,09%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро				
Расстояние до ст. метро, мин.	4	9	9	8
Корректировка	х	13,00%	13,00%	13,00%
Корректировка на локальное местоположение				
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	х	-16,00%	-21,64%	-16,00%
Корректировка на класс объекта				
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м	1 837,7	1 080,7	1 698,5	783,0
Корректировка	х	-7,26%	-1,11%	-11,41%
Корректировка на техническое состояние				
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж расположения	цоколь, 1, антресоль	1 этаж 586,5 кв. м, подвал 494,2 кв. м	1 этаж 833,8 кв. м, цокольный этаж 425,3 кв. м, подвал 439,4 кв. м	1 этаж 346,1 кв. м, 2 этаж 436,9 кв. м
Корректировка	х	3,26%	2,41%	-0,84%
Корректировка на тип входа				
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-7,00%	-16,44%	-15,25%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	93,00%	83,56%	84,75%
Весовой коэффициент	х	35,59%	31,98%	32,43%
Итого скорректированная цена аналогов	х	318 775	242 599	311 866
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	х	39,52%	47,25%	41,25%
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между скорректированными ценами составляет 0,24. Коэффициент вариации составляет 0,14, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	292 174	113 447	77 579	101 148

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	243 479			
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС	447 440 535			

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать 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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁵⁹;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

⁵⁹ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта⁶⁰;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализация.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами. При этом уровень расходов также стабилен и не подвержен существенным колебаниям. Таким образом, Объект оценки стабильно генерирует доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Результат, получаемый по методу прямой капитализации, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.3.2. Расчет доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет номинального денежного потока.

⁶⁰ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

Согласно п. 19 ФСО V при расчет денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения. К расчету принимаются фиксированные значения арендной платы согласно Дополнительному соглашению №6 от 24 января 2019 года⁶¹ к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. После подписания Дополнительного соглашения №6 от 24 января 2019 г. в 2022 г. площадь нежилого помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) уменьшилась на 47,6 кв. м, т.к. были возведены несущие перегородки с целью изменения конфигурации помещения для удобства его эксплуатации. В результате перепланировки площадь помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) составила 1 837,7 кв. м. Величина арендной платы, зафиксированная в дополнительном соглашении № 6 к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г., актуальна без изменений для помещения с новой площадью⁶².

Таблица № 21. Размер арендной платы (постоянной части) согласно Дополнительному соглашению №6 от 24 января 2019 года к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г.

Период	Арендная плата, руб./мес. без НДС
01 янв. - 31 дек. 2023	5 966 278,66

Таким образом, по состоянию на дату оценки контрактная арендная ставка за год составит $5\,966\,278,66 \times 12 = 71\,595\,343,92$ руб. без НДС или за кв. м в год без НДС составляет $5\,966\,278,66 / 1\,837,7 = 38\,959,21$ руб.

Для анализа условий аренды Объекта оценки были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения.

Таблица № 22. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения (аренда)⁶³

№ п. п.	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета КУ	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета КУ
1	г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, д. 27с2	545	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_545_m_2320068270	55 044	45 870,00
2	г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, д. 27с1	565	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_565_m_2391030320	53 100	44 250,00
3	г. Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 1	542	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_542_m_2576135643	33 216	27 680,00
4	г. Москва, пер. Капранова, д. 3с1	560	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_560_m_2415907874	39 996	33 330,00
5	г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7	580	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_580_m2_metro_barrikadnaya_tsao_2324027738	26 892	26 892,00
6	г. Москва, ул. Арбат, д. 51с1	588,6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_588.6_m_2449429094	26 508	26 508,00
7	г. Москва, улица Новый Арбат, 22	626,6	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_22	34 476	34 476,00

⁶¹ По данным Заказчика более поздние дополнительные соглашения к Договору аренды не заключались

⁶² В соответствии с пояснениями Заказчика в письме-представлении (см. Приложение № 4).

⁶³ Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

№ п. п.	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета КУ	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета КУ
8	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 9к1	644	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_644_m_2480583106	50 031	50 031,06
9	Г. Москва, ул. Площиха, 42	1 080	https://www.avito.ru/moskva/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410	30 556	25 462,96
Максимум, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ				50 031	
Минимум, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ				25 463	
Среднее, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ				34 944	



Рис. 32. Карта расположения предложений по аренде

Диапазон рыночных арендных ставок (без учета НДС) составляет 25 463– 50 031 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет $\approx 34\,944$ руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на $\approx 10\%$, в то время как допустимое расхождение может быть в пределах $16,5\%$ ⁶⁴ (подробнее см. Раздел 7 Отчета).

В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендные ставки, указанные в долгосрочном договоре аренды, и принимаемые в дальнейшем к расчету соответствуют рыночным данным. Сопоставление расчетных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения зафиксирована условиями долгосрочного договора (4% в год). Далее производится сопоставление прогнозного темпа роста по условиям договора и макроэкономического показателя – ВВП.

⁶⁴ Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

Таблица № 23. Данные о прогнозном темпе ВВП⁶⁵

Министерство экономического развития Российской Федерации		Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)				
		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% гг.	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% гг.	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1

Таким образом, можно сделать вывод, что темп индексации, предусмотренный долгосрочным договором аренды соответствует темпам ВВП, прогнозируемым (по прогнозу Министерства экономического развития, опубликованному по состоянию на дату оценки) в России.

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра⁶⁶ с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

6.3.3. Расчет расходов в составе денежного потока

Согласно п. 5.1 Договора аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. арендная плата состоит из постоянной и переменной частей. Согласно п. 5.8.1 переменная арендная плата включает в себя компенсацию стоимости коммунальных услуг, рассчитываемую исходя из фактического потребления арендатором коммунальных услуг согласно условиям договора. Также в соответствии с условиями заключенного договора аренды эксплуатационные платежи арендатор несет самостоятельно, собственник несет расходы по уплате налога на имущество, страхованию, управлению имуществом, расходы капитального характера.

Заказчиком не предоставлена информация о ретроспективных расходах по налогу на имущество, страхованию, управлению имуществом, расходам капитального характера, в связи с чем к расчету принимаются среднерыночные значения. По этой же причине не производится анализ и сопоставление расчетных величин расходов с ретроспективными показателями.

Расходы собственника, подлежащие вычету, определены по «Справочнику оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора по состоянию на 2021 г.». Под «типовыми операционными расходами собственника» понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые обычно несет собственник при сдаче объекта в чистую аренду. Чистая аренда предполагает, что коммунальные и значительная часть эксплуатационных расходов оплачивается арендатором. Арендатор оплачивает их по отдельным договорам непосредственно организациям, оказывающим услуги. В справочнике такие расходы называются «типовыми операционными расходами арендатора». При этом расходы, которые включают оставшуюся часть эксплуатационных расходов и прочие расходы, непосредственно относящиеся к управлению собственностью, остаются за собственником.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	30,9%	24,5%	37,4%

Рис. 33. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, % (высококласная торговая недвижимость)⁶⁷

При выборе значения доли расходов из указанного диапазона значений Оценщик руководствовался рекомендациями «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации ком-

⁶⁵ Министерство экономического развития. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов от 28 сентября 2022

⁶⁶ При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора по состоянию на 2021 г.», под ред. Лейфера Л. А.

мерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора по состоянию на 2021 г.», на основе которых пришел к выводу, что:

- у встроенных помещений затраты, как правило, меньше;
- объекты, имеющие 100%-ную загрузку (как Объект оценки), - имеют условно постоянные расходы, которые за счет заключения долгосрочных договоров на обслуживание, приводят к снижению расходов в целом, по сравнению с разовым заключением договора;
- рассматриваемый объект при страховании имеет низкие риски (так как не является, например, складом горючих материалов), что также снижает стоимость страхового тарифа;

Учитывая вышеизложенное, доля расходов собственника принимается на минимальном уровне 24,5% от чистой арендной ставки (денежного потока).

Таблица № 24. Определение операционных расходов собственника, руб./год без НДС

№ п. п.	Наименование	Значение
1.	Чистая арендная ставка (соответствует арендной плате за помещения, руб./год без НДС)	71 595 343,92
2.	Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки	24,5%
3.	Операционные расходы собственника, руб./год без НДС	17 540 859,26

6.3.4. Определение ставки капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Согласно п. 22 ФСО V ставка капитализации должна отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки капитализации следует учитывать:

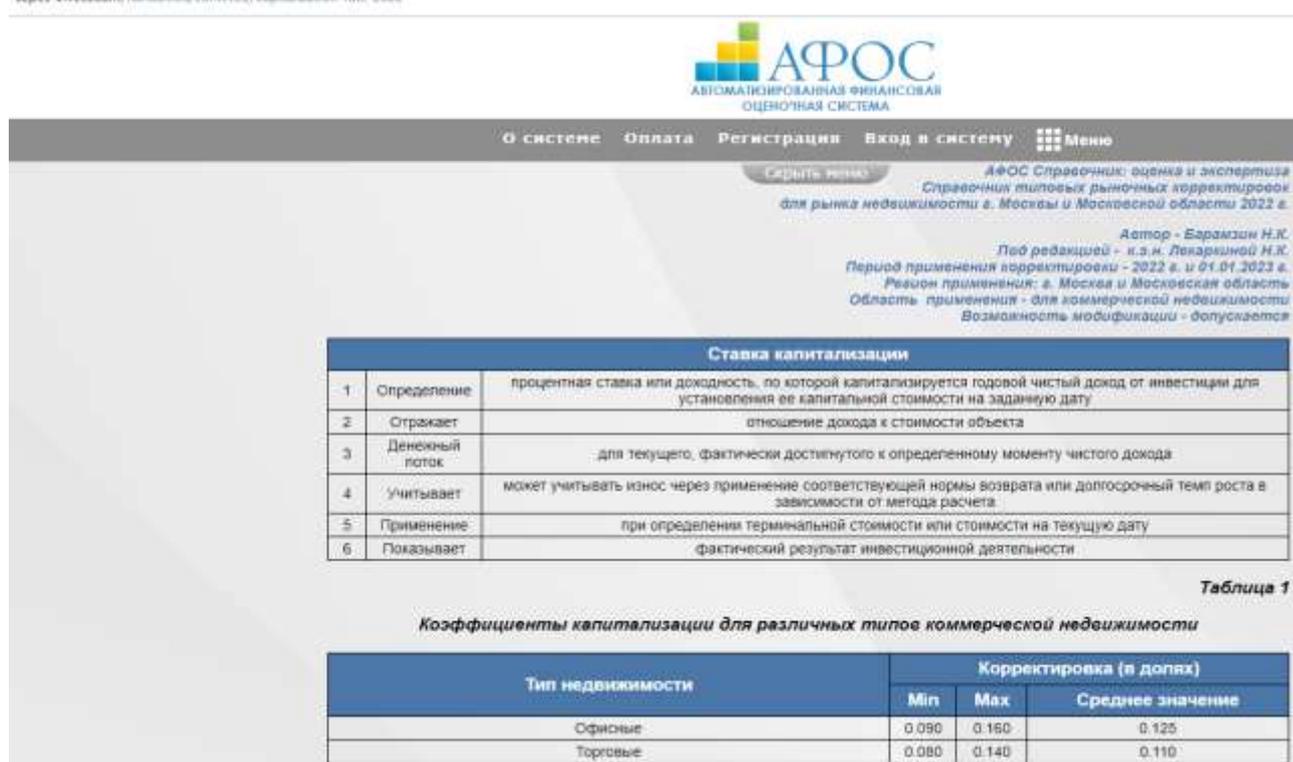
- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁶⁸, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

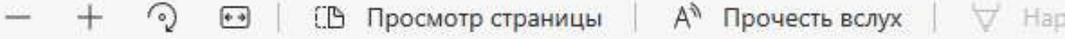
При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Инфляционная и валютные составляющие также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре и рассчитываемому денежному потоку. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

⁶⁸ Применим в рамках оценки бизнеса

Таблица № 25. Расчет ставки капитализации

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																	
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																																			
1	10,10%	14,92%	12,69%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.20223 г.																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>12,69</td> <td>10,10</td> <td>14,92</td> </tr> </tbody> </table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92																									
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																				
		ОТ	ДО																																			
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92																																			
2	8,00%	14,00%	11,00%	Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г, https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022																																		
<p>cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</p>  <p>АФОС АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА</p> <p>ДФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости в. Москвы и Московской области 2022 г.</p> <p>Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: в. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - допускается</p> <p>Ставка капитализации</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>Определение</td> <td>процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Отражает</td> <td>отношение дохода к стоимости объекта</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Денежный поток</td> <td>для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Учитывает</td> <td>может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Применение</td> <td>при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Показывает</td> <td>фактический результат инвестиционной деятельности</td> </tr> </table> <p>Таблица 1 Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.090</td> <td>0.160</td> <td>0.125</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.080</td> <td>0.140</td> <td>0.110</td> </tr> </tbody> </table>						1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату	2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта	3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода	4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета	5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату	6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Min	Max	Среднее значение	Офисные	0.090	0.160	0.125	Торговые	0.080	0.140	0.110
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату																																				
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта																																				
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода																																				
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета																																				
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату																																				
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности																																				
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																					
	Min	Max	Среднее значение																																			
Офисные	0.090	0.160	0.125																																			
Торговые	0.080	0.140	0.110																																			
3	9,90%	10,90%	10,40% (среднее для В класса)	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.																																		

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
				PDF СРД-31 ноябрь 2022.pdf	
	0СРД.%20СРК/СРД-31%20ноябрь%202022.pdf				
					
к некоторым функциям. Просмотреть разрешения					
Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %					Таблица 1.9.1
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	
1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6	
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4	
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9	
11,36%		Значение, принимаемое к расчету, %			

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

6.3.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

Следует отметить, что доход за один период, то есть денежный поток, рассчитывается как арендная плата за вычетом операционных расходов собственника. Учет потерь платежей от недозагрузки не требуется, так как заключен долгосрочный договор аренды, а какие-либо дополнительные доходы от использования объекта не выявлены.

Таблица № 26. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	с 01.01.2023 по 31.12.2023
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	71 595 343,92
Операционные расходы собственника, руб./период без НДС	17 540 859,26
Денежный поток, руб. без НДС	54 054 484,66
Ставка капитализации	11,36%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	475 692 150,13

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Рыночный (сравнительный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемого объекта Оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 – 12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 – 13,3

Рис. 34. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе⁶⁹

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 35. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁷⁰
Таблица № 27. Неопределенность величины справедливой стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Активный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00%	16,50%

Таблица № 28. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	447 440 535	475 692 150	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	393 747 671	397 202 945	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	501 133 400	554 181 355	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i> 397 202 945	<i>max</i> 501 133 400	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса рыночного (сравнительного) и доходного подходов.

Таблица № 29. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	3	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	3	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	6	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	7	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	44,4%
Рыночный (сравнительный) подход	5	55,6%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	9	100,0%

⁶⁹ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

⁷⁰ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Фактор	Учет задачи оценки	Ранг	Вес
Доходный подход		4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход		4	50,0%
Затратный подход		0	0,0%
Сумма		8	100,0%

При анализе факторов рыночному (сравнительному) и доходному подходам отдан равный приоритет, т.к. какие-либо обстоятельства, достоверно обуславливающие преобладающую достоверность какого-либо из подходов, не выявлены.

Таблица № 30. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	14,29%	10,71%
Учет специфики объекта	25,00%	11,11%	13,89%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,40%	49,60%

Таблица № 31. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	-
Рыночный (сравнительный), руб.	447 440 535	49,60%
Доходный подход, руб.	475 692 150	50,40%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	461 678 452	
Итоговая стоимость, округленно до миллионов рублей, руб. без НДС	462 000 000	

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 837,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, пом. 6/1, по состоянию на 20 января 2023 года, округленно до миллионов рублей составляет:

462 000 000 (Четыреста шестьдесят два миллиона) рублей без учета НДС.

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1 к Договору на проведение оценки № 564-О/130/2022 от 02 ноября 2022 года

г. Москва

«16» января 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая Недвижимость», в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 10 ноября 2022 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в дальнейшем именуемое «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от «02» ноября 2022 г. № 564-О/130/2022 (далее – «Договор»):

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляет следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):

Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 9 (Девяти) лет.

1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания Услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:

1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

1.5. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
8. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
9. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
10. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий отчет в соответствии с Заданием на оценку;
12. иные стандарты и правила на усмотрение Оценщика

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

<p>Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 1837,7 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, переулок Проточный, дом 11, помещение 6/1, кадастровый номер: 77:01:0005001:5951.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных</p>

	<p>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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	<p>1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием Объекта является текущее использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	20 января 2023 г.
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем,</p>

	<p>могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической</p>
--	---

	<p>информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость</p>
--	---

	<p>оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их несобнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира</p>
--	--

	<p>Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 г. «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 г. воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевыми ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 г., оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 г., оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <ul style="list-style-type: none">— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.— Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды № УА-175/13 от 10.08.2013 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего
--	---

	<p>срока аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки</p> <p>Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности на Объект оценки без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления с учетом обременения (ограничения) в виде долгосрочной аренды.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 25 января 2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.1 Договора.

1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (Двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик
ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Коммерческая недвижимость»

По доверенности



/В.Ф. Алифирове/

Исполнитель
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**



Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г., с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

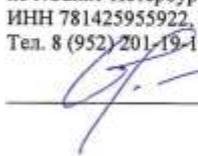
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Аитунин К. С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного
обращения и собственной ручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77
(бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.



ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что;

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 1307/21N от «16» декабря 2021г.



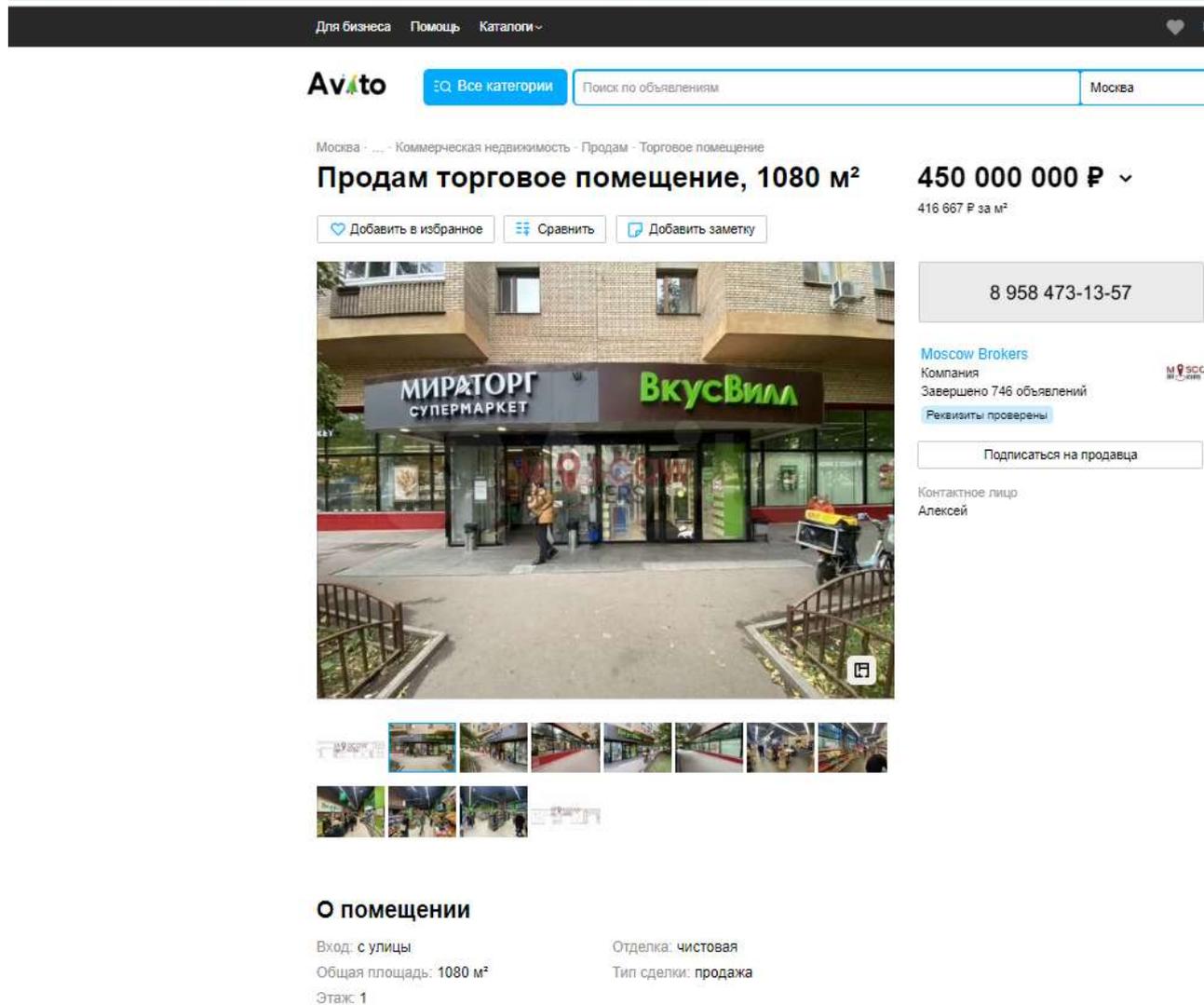
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410



The screenshot shows an Avito listing for a commercial property in Moscow. The listing title is "Продам торговое помещение, 1080 м²" (Selling commercial premises, 1080 m²) with a price of 450,000,000 RUB. The listing includes a main photo of the storefront with signs for "МИРАТОРГ СУПЕРМАРКЕТ" and "ВкусВилл", and several smaller photos showing the interior. The listing is from "Moscow Brokers" and includes contact information for a person named Alexey.

Для бизнеса Помощь Каталоги

Avito Все категории Поиск по объявлениям Москва

Москва - ... - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

Продам торговое помещение, 1080 м² **450 000 000 Р** ▾
416 667 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 473-13-57

Moscow Brokers
Компания
Завершено 746 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1080 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410

Расположение

Москва, ул. Плющиха, 42
 ● Киевская 6–10 мин. ● Смоленская 11–15 мин.
 ● Соколиная гора 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



450 000 000 Р ▾

416 667 Р за м²

8 958 473-13-57

Moscow Brokers

Компания
 Завершено 746 объявлений
 Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Алексей

Описание

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, ул. Плющиха, 42.

Площадь помещения 1080.7м2, планировка открытая, расположено на 1-ом этаже в жилом доме.

Высота потолков 3 метра.

Два отдельных входа с улицы, витринное остекление. Предусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде. Свободная парковка перед домом. Большой поток пешеходного и автомобильного трафика.

Арендаторы: Мираторг, ВкусВилл
 Арендный поток - 2.750.000р. \ мес.
 Стоимость - 450.000.000р

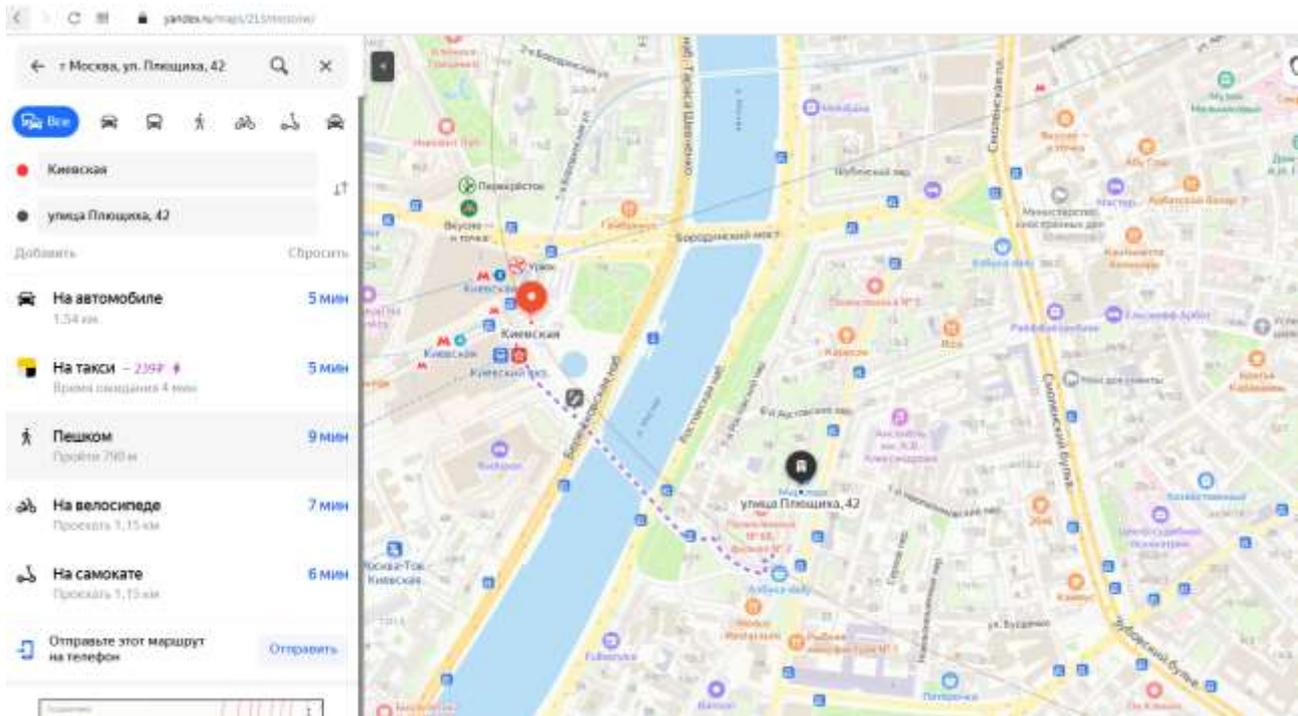
О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 2588298410 - 14 декабря 2022 - 257 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/>

www.cian.ru/sale/commercial/231628510/

22 дек, 12:48 1 806 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 1 698,5 м²

в торгово-офисном комплексе «Бесна»
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19. На карте
Арбатская - 10 мин. пешком Смоленская - 8 мин. пешком

М. Директ
RealEstate.ru
Рейтинг: Рекомендательный и профессиональный
Срок сотрудничества: 10 лет
ул. Волжский д. 2 стр. 2
125141 Москва
Площадь: 10 кв. м
Имя: Илья Сергеевич
Высокая квалификация
наработка: от 10 лет, 8
+7(495) 737-09-95

599 000 000 Р
302 665 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

+7 966 047-02-85

СМС-сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру контактного центра.

Посмотреть, оценить, что можно это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после визита

Написать

Светлана Морозова
Еще 6 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

Черные суперконцентраты для полимеров, на складах по РФ
Сульфоконцентраты
Узнать больше

www.datalife.ru/commercial/221628510/



Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление

Торговая площадь: 1 698,5 м² В избранное

Продана здание от собственника! Общая площадь: 1698,5кв.м. Здание разделено на 3 уровня: - 1 уровень - торговая площадь 833,8кв.м., второй уровень - цокольный этаж 425,3кв.м., с возможностью использования под офис, салон, магазин, третий уровень 439,4кв.м. - складские и производственные помещения с возможностью разгрузки - погрузка грузов и товаров обеспечивается через подземный въезд в тоннель, подъезд на дебаркадер, в наличии грузовой лифт. Главный вход со стороны Н.Арбата, дополнительный вход со стороны Щукинского училища в Николопесковском пер. Первая линия Нового Арбата, витражное остекление по всему фасаду, рядом городская парковка, рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Площади помещения на 88% сданы в аренду. Можно рассматривать покупку помещения как инвестицию в готовый арендный бизнес. Земельный участок в долгосрочной аренде до ноября 2068г. Местоположение: Станция метро Арбатская в 5 мин. пешком, Смоленская 10 минут пешком. Помещение расположено рядом с яркой, связывающей улицы Новый и Старый Арбат. Данная локация отличается высоким пешеходным трафиком и гарантирует высокую ликвидность помещения, с устойчивым потоком арендных платежей. Собственник ООО на УСН.

Возможное назначение

- Склад
- Торговая площадь
- Производство
- Еще: свободное назначение, выставка

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	599 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	352 665 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

599 000 000 Р

352 665 Р за м²

[Смотреть все предложения аренды](#)

УСН

+7 966 047-02-85

ОМС и документы в неопределенных документах не будут. Звоните
В объявлении указан арендный бизнес

Попытка звонка, что вышло из объявления на ЦИАН. И поставил
отказ после звонка

[Написать](#)

Светлана Морозова

Еще 4 объектов



Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р

[Купить](#)



Черные суперконцентраты для полимеров на складах по РФ
Суперконцентраты
[Узнать больше](#)

www.datalife.ru/commercial/221628510/



Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление

Торговая площадь: 1 698,5 м² В избранное

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	4 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	422
Парковка	Наземная
Количество мест	98
Парковка	Наземная
Количество мест	98

599 000 000 Р

352 665 Р за м²

+7 966 047-02-85

ОМС и документы в неопределенных документах не будут. Звоните
В объявлении указан арендный бизнес

Попытка звонка, что вышло из объявления на ЦИАН. И поставил
отказ после звонка

[Написать](#)

Светлана Морозова

Еще 4 объектов



www.olx.ru/sale/commerce/211628531/

Фотографии (14) Описание **На карте** Контактное лицо Показы объявлений Торговая площадь: 1 698,5 м²

в торгово-офисном комплексе «Весна»
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19
 М Арбатская 10 мин. пешком М Смоленская 8 мин. пешком

Показы рядом Инфраструктура Панорама



599 000 000 Р 
352 665 Р за м²

+7 966 047-02-85

SMS и сообщения в мессенджерах доставки не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на сайте после звонка

[Написать](#)

Светлана Морозова
Еще 6 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р



Черный супер для ПК на скл
Суперка
[Узнать](#)

Создание сс

Административное здание Весна			
Год постройки	1968	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	50 666,2 м ²		

Ищите здесь маршруты

ул. Новый Арбат, 19

Смоленская

Добавить

Спросить

- На автомобиле 11 мин
6 км
- На такси - 341Р 13 мин
Цена поездки 7 мин
- Пешком 9 мин
Пройти 740 м
- На велосипеде 4 мин
Пройти 740 м
- На самокате 4 мин
Пройти 740 м



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_783_m_2160234598

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_783_m_2160234598

Для бизнеса Помощь Каталог

Avito Все категории Поиск по объявлениям Москва

Москва Коммерческая недвижимость Продам Торговое помещение

Продам торговое помещение, 783 м²

350 000 000 Р \downarrow
446 999 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 495 410-18-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Еще варианты? Тур уместен?
Когда можно посмотреть?

MainProperty
Компания
На Avito с октября 2014
Завершено 4512 объявлений
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Mainproperty

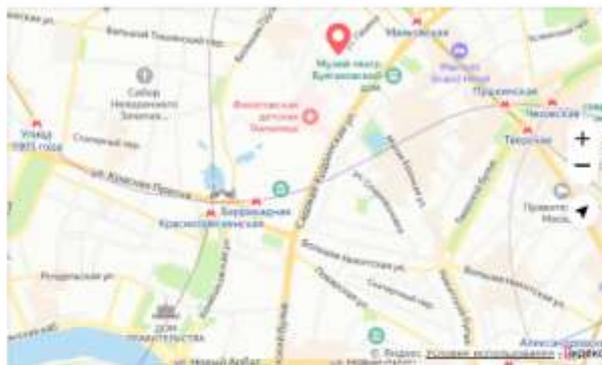


О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 783 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_783_m_2160234598



350 000 000 Р ▾

446 999 Р за м²

8 495 410-18-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Еще продаете? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

MainaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Завершено 4512 объявлений

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

MainaProperty

Описание

Продажа торгового помещения 783 м2 с арендаторами на ул. Гашека, д.2 строение 1 (9 минут пешком от м. Маяковская). 1 линия домов.

346,1 м2 на 1 этаже, 436,9 на 2 этаже открытая планировка, отдельные входы с улицы Гашека и с улицы Красина, высота потолка 2,8-3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 110 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: ресторан Много Лосося, магазин цветов, салон маникюра/педикюра Пальчики.

Арендатор:

1. Супермаркет Магнолия, долгосрочный договор аренды на 10 лет от 14.06.2017 года, индексация 4%.
2. Фитнес клуб Sculpt, долгосрочный договор аренды на 10 лет с 2021 года, индексация 4%.

Стоимость продажи 350 млн. рублей. Без комиссии.

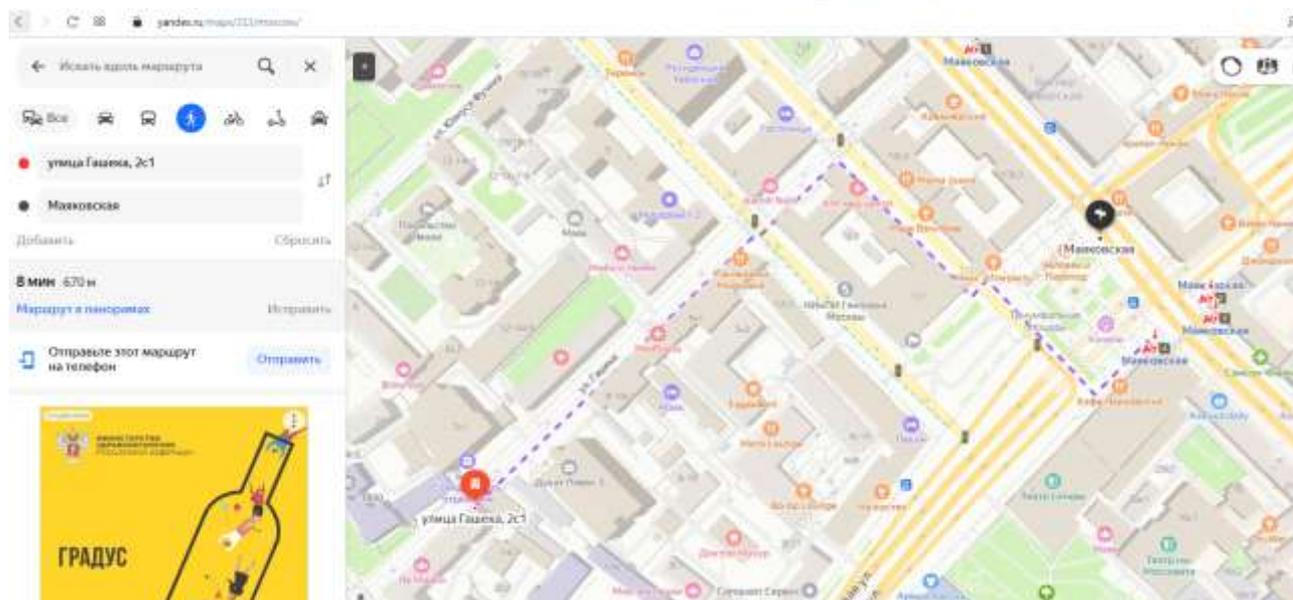
О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2160234598 - 25 декабря 2022 - 131 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться



Информация, используемая в рамках доходного подхода к оценке

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_545_m_2320068270

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_545_m_2320068270

Москва · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 545 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

2 500 000 Р

в месяц ▾

4 567 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Online

Спросите у арендодателя

Еще сдать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Malinaproperty

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 545 м²

Отделка: офисная

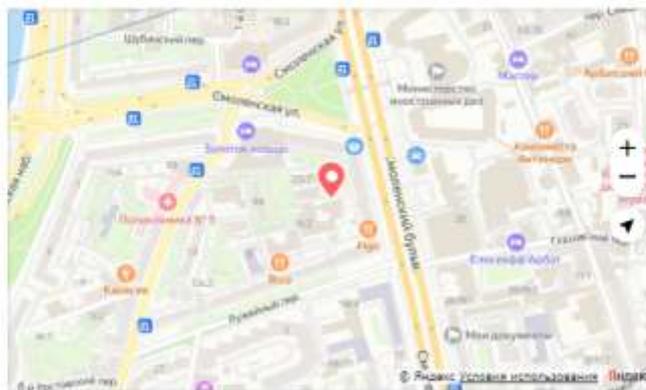
Тип аренды: прямая

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/izdam_torgovoe_pomeschenie_545_m_2320068270

Москва, Смоленская-Сенная площадь: 27с2

- Смоленская 6–10 мин. → Сокольная гора 6–10 мин.
- Киевская 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



2 500 000 Р
В месяц

4 587 Р в месяц за м². Без залога. Без комиссии

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

[Online](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё есть?](#)

[Туда уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MainaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

MainaProperty

Описание

Аренда торгового помещения 545,7 м² на Смоленская-Сенная площадь, д. 27с1 (4 минуты пешком от метро Смоленская). 1-я линия домов.

Первый этаж - 160,1 м², подвал - 322,6 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электримеская мощность по запросу. Удобный подъезд с дублера Садового кольца. Рядом городская парковка. Есть возможность заезда со двора. Место для размещения рекламы на фасаде

Помещение располагается рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Альфа банк и супермаркет Азбука Вкуса

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 2 500 000 рублей в месяц УС налогообложения. Без комиссий.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2320068270 · 25 декабря 2022 · 35 просмотров (в 0 секунд)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_565_m_2391030320

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_565_m_2391030320

Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 565 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

2 500 000 Р

в месяц ▾

4 425 Р в месяц за м², без залога

8 958 485-32-57

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

[Еще сдаю?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Еuro Trade Realty Group

Компания

На Авито с марта 2010 🌟

[Результаты проверены](#)

EuroTrade

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Алексей Зерацкин



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 565 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

www.avoro.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_565_m_2391030320

Этаж: 1

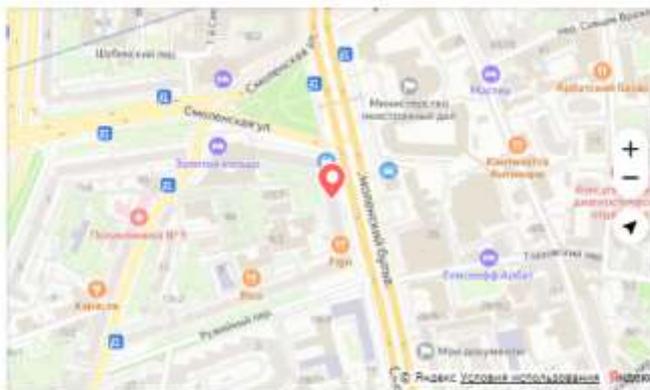
Расположение

Москва, Смоленская-Сенная площадь, 27с1

● Смоленская 6-10 мин. → Сокольная гора 6-10 мин.

● Киевская 11-15 мин.

[Скрыть карту](#)



2 500 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

4 425 Р в месяц за м², без налога

8 958 485-32-57

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

[Еще какие?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Euro Trade Realty Group
Компания

На Avito с марта 2010

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей Эрашшин

Описание

#8111. Аренда торгового помещения на Смоленской-Сенной, в пешей доступности от м. Смоленская. Первый этаж 242 м², подвал 323 м². Отдельный вход с фасада и со двора. Депозитарий, офис для клиентов, 2 VIP офиса, служ. помещения, санузлы. Витринное остекление. Эл. мощность 90 кВт.

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 2391030320 - 29 января в 21:12 - 48 просмотров (+0 секунд)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_542_m_2576135643

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_542_m_2576135643

Москва ... Коммерческая недвижимость ... Сдам ... Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 542 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



1 500 000 Р
В месяц ▾

2 768 Р в месяц за м². без залога, без комиссии

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

[Online](#)

Спросите у арендодателя

[Еще сдаает?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

MalinaProperty

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 542 м²

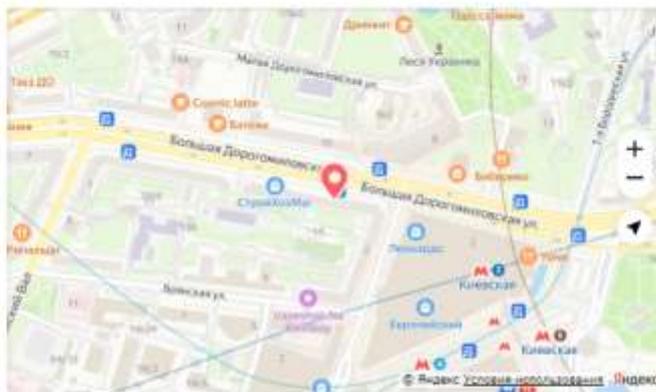
Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

www.avito.ru/moskva/sommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_342_m_2576135643

Москва, Большая Дорогомиловская улица, 1
🚶 Киевская ⚡ до 5 мин. 🚶 Студенческая ⚡ 16–20 мин.
🚶 Смоленская ⚡ 16–20 мин.

[Скачать карту](#)



1 500 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

2 768 Р в месяц за м². Без залога. Без комиссии

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

[Скачать](#)

Спросите у арендодателя

[Еще сдаает?](#) [Тут уместно?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

MalinaProperty

Описание

Аренда торгового помещения 542,5 м² на ул. Большая Дорогомиловская, д. 1 (5 минут пешком от метро Киевская). 1-я линия домов.

Помещение 542,5 м²: первый этаж - 160,3 м², антресоль - 156,6 м² и подвал - 181,5 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 2,5 - 3,0 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Состояние помещения за выездом арендатора.

Отличная визуализация и рекламный потенциал объекта. Помещение расположено в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта и станция метро. Активный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Киевский вокзал, офисно-торговые центры и жилой массив.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1 500 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2576135643 - 20 анкет в 14:16 - 49 просмотров (+6 сегодня)

[Показать](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_560_m_2415907874

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_560_m_2415907874

Москва · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 560 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 866 666 Р

В МЕСЯЦ ▾

3 333 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Online

Спросите у арендодателя

Еще идея?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MainaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

MainaProperty



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 560 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_560_m_2415907874

Расположение

Москва, переулок Капранова, 3с1

- Краснопресненская 共 5–10 мин.
- Баррикадная 共 5–10 мин.
- Улица 1905 года 共 11–15 мин.

[Показать карту](#)

1 866 666 Р
в месяц ▾

3 333 Р в месяц за м². Без залога. Без комиссии

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

[Онлайн](#)

Описание

Аренда торгового помещения 560 м2 на ул. переулок Капранова, д. 3 (4 минуты пешком от метро Краснопресненская). 1-я линия домов.

Помещение 560 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с улицы и вход в помещение из холла бизнес центра, высота потолка 4,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 130 кВт. Состояние помещения под отделку. Помещения БЦ оборудованы центральной системой кондиционирования воздуха, приточно-вытяжная вентиляцией. Для арендаторов и гостей бизнес-центра предусмотрен наземный и подземный паркинг.

БЦ Премьер плаза класса В. Ранее располагался столовая. Помещение располагается рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1.866.666 рублей в месяц включая НДС и эксплуатационные платежи. Без комиссии.

Спросите у арендодателя

[Еще дешевле?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MaiinaProperty

Компания

На Avito с октября 2014

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

MaiinaProperty

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 2415907874 - 20 января в 14:16 - 19 просмотров (+0 сделок)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_580_m2_metro_barrikadnaya_tsao_2324027738

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_580_m2_metro_barrikadnaya_tsao_2324027738

Москва Сдам Помещение свободного назначения

Аренда ПСН 580 м2, метро Баррикадная (цао)

1 300 000 Р
в месяц

2 241 Р в месяц за м², без залога

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 958 486-59-48

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

[Ещё варианты?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Тервис Ревалти"

Компания

На Авито с мая 2017

Рейтинг продавцов

Экологический вклад -2 кг CO₂

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 580 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

АН "Тервис Ревалти"

АН "Тервис Ревалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.



Аренда здания (ИЖ)
054 м2 м. Таганская в
цно
1 262 500 Р в месяц

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_580_m2_metro_barrikadnaya_tsao_2324027738

Расположение

Москва, Садовая-Кудринская улица, 7

- Баррикадная 6–10 мин.
- Краснопресненская 6–10 мин.
- Маяковская 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Предлагается в аренду помещение свободного назначения 580 м2 с 2-мя отдельными входами. В 5-ти минутах пешком от метро Баррикадная, 1-я линия садового кольца. Первый этаж 280 м2 + подвал 300 м2. Зальная планировка. Дополнительный вход со двора. Большие витринные окна. Высокие потолки 4 метра. Все городские инженерные коммуникации. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Крайней арендатор магазин детской одежды. Арендные каникулы обговариваются. Прямая аренда.

Пот (Ю): 928821
Объект №3100-928821

О здании

Тип здания: **желтый дом**

Парковка: **нет**

№ 2324027738 · 17 января в 12:26 · 143 просмотра (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 300 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

2 241 Р в месяц за м², без налога

8 958 486-59-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

[Еще сдайте?](#) [Товар уместен?](#)

[Когда можно рассмотреть?](#)

АН "Термес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017

[Рейтинг проверен](#)

[Экологический вклад +2 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Виталий

АН "Термес Реалти"

АН "Термес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.



Аренда здания (ооо)
854 м2 м. Таганская
цена
1 302 500 Р в месяц



Аренда офиса 1 100
м2 м. Марьино
цена
2 200 000 Р в месяц



Полная комплектация

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_588.6_m_2449429094

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_588.6_m_2449429094

Москва — Коммерческая недвижимость — Сдам — Торговое помещение

Торговая площадь, 588.6 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



 **Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи

1 300 000 Р

В месяц ▾

2 209 Р в месяц за м², залог 650 000 Р
или предложите свою цену

8 958 700-38-56

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаётся?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Арендодатель

Завершено 13 объявлений

[Экологический вклад -2 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 588.6 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_588.6_m_2449429094

Москва, ул. Арбат, 51с1

- Смоленская ⚡ до 5 мин. → Соколиная гора ⚡ до 5 мин.
- Кропоткинская ⚡ 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



1 300 000 Р
в месяц ▾

2 209 Р в месяц за м², залог 650 000 Р
или предложите свою цену

8 958 700-38-56

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

- [Еще сдайте?](#)
- [Торг уместен?](#)
- [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель
Завершено 13 объявлений
[Экологический вклад –2 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Предлагается в аренду помещение, расположенное в историческом центре Москвы на ул. Арбат. Витринные окна, хороший рекламный потенциал. Развитая инфраструктура. Есть возможность организации летней веранды. Интенсивный пешеходный трафик. Распределение площади: 1 этаж, подвал, антресоль. Входная группа: отдельный вход. Мощность: 50 кВт.

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Количество парковочных мест: **1**

Парковка: **на улице, бесплатная**

№ 2449429094 · 10 января в 09:29 · 167 просмотров (+1 сегодня)

[Похвалиться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_22_2583792451

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_22_2583792451

Москва - Коммерческая недвижимость - Сдам - Торговые помещения

Новый Арбат, 22

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 626,6 м²

Отделка: чистовая
 Тип аренды: прямая

1 800 000 Р
В месяц

2 873 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 970-37-61

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Еще какие-то?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

NF Group

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Knight Frank

NF Group



БЦ "Яркая-Новосити"
ул. д. 18 к. 4
15 190 542 Р в год за м²



Новый Бизнес-Сад
Садовнический д.8
1 876 000 Р в месяц

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_22_2583792451

Расположение

Москва, улица Новый Арбат, 22

- Смоленская 11–15 мин. → Соколиная гора 11–15 мин.
- Арбатская 11–15 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Лот: 31252. Помещение располагается на первой линии домов ул. Новый Арбат. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Общая площадь помещения (кв. м.): 626,6 кв. м. Распределение площади по этажам:

Подвал-332,9 кв. м

1 этаж-25 кв. м

2ой этаж-289,9 кв. м

Входная группа: 2 отдельных входа.

Тип здания: жилой дом. Мощность: 50 кВт.

Высота потолков 3,5м

Эп. Мощность: 50 кВт

Все центральные коммуникации

Коммунальные платежи: оплачиваются отдельно

Помещение свободного назначения

Возможность перепланировки помещения

Предыдущий арендатор «Мосцветторг»

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2583792451 · 16 января в 12:56 · 88 просмотров (+0 селфи)

[Пожаловаться](#)

1 800 000 Р
в месяц ▾

2 873 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 970-37-61

[Написать сообщение](#)

Отвечает быстро

Спросите у арендодателя

[Еще сдаете?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

NF Group

Компания



[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Knight Frank

NF Group



Бд Крутиковский
ул. д. 18, с. 4
16 196 842 Р в год за м²

Новый формат

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_644_m_2480583106

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_644_m_2480583106

Для бизнеса Помощь Каталог

Avito Все категории Поиск по областям Москва

Москва Коммерческая недвижимость Сдам Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 644 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 685 000 ₽
в месяц

4 169 ₽ в месяц за м². Без залога, без комиссии

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Ещё сдаётся? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty
Компания
На Avito с октября 2014
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
MalinaProperty

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 644 м²

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_644_m_2480583106

Расположение

Москва, Мантулинская улица, 9к1

- Выставочная ⚡ 6–10 мин
- Деловой центр ⚡ 11–15 мин
- Международная ⚡ 11–15 мин

[Показать карту](#)

Описание

Аренда торгового помещения в новом жилом комплексе на ул. Мантулинская, д. 9 корпус 6 (5 минут пешком от м. Выставочная).

на 1 этаже 253 м2, на втором этаже 393 м2, смешанная планировка, 3 отдельные входные группы с фасада, высота потолков 3.5 м, панорамное остекление. Состояние - собственник проводит ремонтные работы в помещении. Все городские инженерные коммуникации. Высокий рекламный потенциал.

Располагается в самом популярном деловом районе Москвы в непосредственной близости от: Москва-Сити, ТЦ Афимолл, Экспоцентра, дома Правительства РФ, парка Красная Пресня, Центра международной торговли. Закрытая территория.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 2 685 000 + НДС. Без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2480583106 - 30 декабря 2022 - 28 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 685 000 Р
в месяц ▾

4 168 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

✉ [Ссылка](#)

Спросите у арендодателя

[Еще сдайте?](#)

[Тур уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

MolnaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

MolnaProperty

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410

Для бизнеса Помощь Каталоги

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Москва

Москва - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

Продам торговое помещение, 1080 м²

450 000 000 ₽

416 667 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 958 473-13-57



Moscow Brokers

Компания

Завершено 746 объявлений

Реквизиты проверены

MOSCOW BROKERS

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 1080 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1080_m_2588298410

Расположение

Москва, ул. Плющиха, 42

- Киевская 6–10 мин.
- Смоленская 11–15 мин.
- Соколиная гора 11–15 мин.

[Скрыть карту](#)



450 000 000 Р ▾

416 667 Р за м²

8 958 473-13-57

Moscow Brokers

Компания
Завершено 746 объявлений
Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей

Описание

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, ул. Плющиха, 42.

Площадь помещения 1080.7м2, планировка открытая, расположено на 1-ом этаже в жилом доме.

Высота потолков 3 метра.

Два отдельных входа с улицы, витринное остекление. Предусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде. Свободная парковка перед домом. Большой поток пешеходного и автомобильного трафика.

Арендаторы: Мираторг, ВкусВилл
Арендный поток - 2.750.000р. \ мес.
Стоимость - 450.000.000р

О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

№ 2588298410 - 14 декабря 2022 - 257 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



Общество с ограниченной ответственностью
«Современные Фонды Недвижимости»

121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2,
этаж 5, ком. 40,41,42

Тел.: +7 (495) 252 22 24

e-mail: info@sfn-am.ru, www.sfn-am.ru

ОКПО 44573955, ОГРН 1207700206515

ИНН 7730257675, КПП 773001001

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из ЕГРН на 9 листах от 09.01.2023 г.;
2. Технический план на помещение (строение) по состоянию на 19 сентября 2022 г. (фрагмент);
3. Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. с Дополнительными соглашениями № 1-7;

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды, дополнительные соглашения (п. 3) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Площадь нежилого помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) уменьшилась на 47,6 кв. м, т.к. были возведены несущие перегородки с целью изменения конфигурации помещения для удобства его эксплуатации. В результате перепланировки площадь помещения (кадастровый номер 77:01:0005001:1101) составила 1 837,7 кв. м. Величина арендной платы, зафиксированная в дополнительном соглашении № 6 к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г., актуальна без изменений для помещения с новой площадью.

Согласно условиям заключенного договора аренды эксплуатационные платежи арендатор несет самостоятельно, собственник несет расходы по уплате налога на имущество, страхованию, управлению имуществом, расходы капитального характера.

С уважением,
представитель по доверенности



/В.Ф. Алифировец/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
основной исполнительный орган регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023:			
Кадастровый номер:	77:01:0005001:5951		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005001		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 576/3; Условный номер 248337		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, адм. тер. г. муниципального округа Арбат, переулок Протоchnый, дом 11, помещение 6/1		
Площадь, м2:	1837.7		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № 0, Этаж № 1, Актресоль № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	287246890.81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005001:1101		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гурьева Татьяна Николаевна, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", 7750257675		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.		Кадастровый номер: 77:01.0005001:5951	
1	Привладелец (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-11/250/2005-436 26.09.2005 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	08.01.2023 13:14:26	
	номер государственной регистрации:	77:01.0005001:5951-77/051:2023-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2005 Дата окончания срока действия договора доверительного управления фондом - 16.12.2032 г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современные фонды недвижимости", ИНН: 7730257675, ОГРН: 1207700206515	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Замкнутого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог», зарегистрированное Федеральной службой по финансов, выдан 25.08.2004 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 1, выдан 17.11.2005 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 17.11.2005 года, № 2, выдан 11.05.2006 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 3, выдан 25.07.2006 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 4, выдан 16.01.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 5, выдан 21.02.2007	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер:		77:01:0005001-5951	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 6, выдан 23.08.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 7, выдан 16.10.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 8, выдан 11.12.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 9, выдан 12.02.2008 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 10, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 11, выдан 14.08.2008 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 12, выдан 27.11.2008 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 13, выдан 20.01.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 14, выдан 03.02.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 15, выдан 01.09.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 16, выдан 16.03.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 17, выдан 02.11.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 18, выдан 28.12.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 19, выдан 27.11.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 20, выдан 27.01.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 21, выдан 29.01.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 22, выдан 21.05.2013	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер:		77-01.0005001-5951	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 23, выдан 04.10.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 24, выдан 28.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 25, выдан 22.12.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 26, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 27, выдан 21.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 28, выдан 18.07.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 29, выдан 19.11.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 30, выдан 18.02.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 31, выдан 28.12.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 32, выдан 29.03.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 33, выдан 24.02.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 34, выдан 15.09.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления от 25.07.2006 года, № 35, выдан 08.12.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер:		77-01-0005001-5951	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение immobilized документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.09.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-002	
	срок, на который устанавливаются ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.09.2013 по 10.08.2028 по 10.08.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № АВН-Г С/ПН, выдан 12.08.2013, дата государственной регистрации: 03.09.2013, номер государственной регистрации: 77-77-11/060/2013-002	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение immobilized документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.09.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-001	
	срок, на который устанавливаются ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2013 по 10.08.2028 с 10.08.2013 по 10.08.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 9	
09.01.2023г.	
Кадастровый номер: 77-01-0005001-5951	
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 50А-175/13, выдан 10.08.2013, дата государственной регистрации: 03.09.2013, номер государственной регистрации: 77-77-11/060/2013-001 Дополнительное соглашение, № 6, выдан 24.01.2019, дата государственной регистрации: 21.02.2019, номер государственной регистрации: 77-01-0005001-5951-77/011/2019-7
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопротеста и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер: 77.01.0005001.5951		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0005001:5951		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:100			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
09.01.2023г.			
Кадастровый номер: 77:01:0005001-5951		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Помещения	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Дата подготовки технического плана: «19» сентября 2022 г. (число, месяц, год)	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	
изменением сведений о площади и планировке нежилого помещения с кадастровым номером: 77:01:0005001:5951, после выполненных работ по переустройству/перепланировке помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:	
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Общество с ограниченной ответственностью фирма "Ремстройкровля"	
основной государственный регистрационный номер: 1037739314931	
идентификационный номер налогоплательщика: 7723008389	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Морев Максим Олегович	
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 123-831-913 44	
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 9465, «22» декабря 2017 г.	
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры"	
Контактный телефон: +79265710264	
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Ногинский район, город Ногинск, Ульяновская улица, 6, 1 madlog@mail.ru	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ИП Морев Максим Олегович	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: договор, № 03/09/2022/, «19» сентября 2022 г.	

Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	ПРОЧНЕ	31.03.2021	б/н	Акт о завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдан: Мосжилинспекция	Наименование файла: 1---2432-20 акт.pdf			
2	ПРОЧНЕ	21.07.2022	б/н	Акт о завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения выдан: Мосжилинспекция	Наименование файла: 2---АКТ ЖН 1885-22.pdf			
3	ПРОЧНЕ	21.02.2020	02.21-2020-КЕ/ТЗ	Техническое заключение выдан: ООО фирма "Ремстройкровля"	Наименование файла: 3---Проточный тзк+AP.pdf			
4	ПРОЧНЕ	15.03.2022	03.15-2022-КЕ/ТЗ	Техническое заключение выдан: ООО фирма "Ремстройкровля"	Наименование файла: 4---тзк 22 год.pdf			
5	ПРОЧНЕ	19.09.2022	б/н	Заключение кадастрового инженера выдан: Морев Максим Олегович	Наименование файла: 5---Заключение КИ.pdf			
6	Документы, в виде которых предоставляются сведения Единого государственного реестра	25.03.2020	77/100/442/2020-50	Выписка ЕГРН выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве	-			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «__» _____ г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0005001:5951
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	-
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	-
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	-
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	1837.7		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	0, Цокольный этаж 1, Этаж 1, Антресоль		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. I ком. 1-10 пом. II ком. 1, 2, 3, 3а, 3б, 5, 20, 31, 33, 34, 34а, 35, 35а, 36, 42, 44, пом. I ком. 1-33 пом. Ia ком. 1-10, 10а, 10б, 10в, 11-26, пом. I ком. 1, 2		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен в связи с внесением изменений в площадь и планировку нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11.

Технический план подготовлен на основании следующих документов:

- Акта Мосжилинспекции № 6/н от 31 марта 2021 года выданного Мосжилинспекцией г. Москвы;
- Акта Мосжилинспекции № 6/н от 21 июля 2022 года выданного Мосжилинспекцией г. Москвы;
- Технического заключения о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке № 02.21-2020-КЕ/ТЗ от 21 февраля 2020 года выданного ООО фирма «Ремстройкровля»;
- Технического заключения о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке № 03.15-2022-КЕ/ТЗ от 15 марта 2022 года выданного ООО фирма «Ремстройкровля»;
- Выписки ЕГРН № 77/100/442/2020-50 от 25 марта 2020 года выданной ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, Кадастра и картографии».

Обоснование значения площади объекта недвижимости:

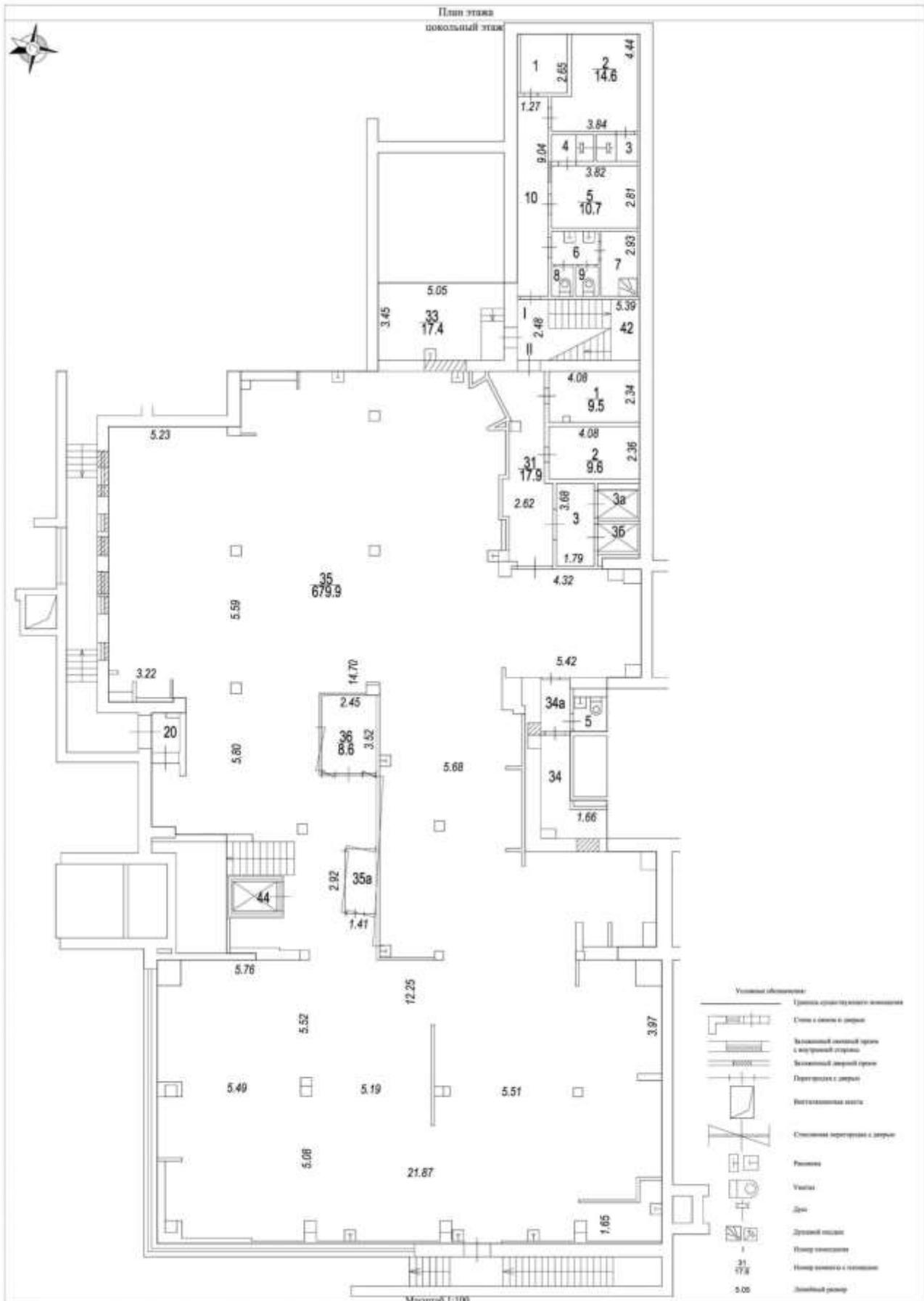
Площадь помещения подсчитана кадастровым инженером и составила 1837,7 кв. м.

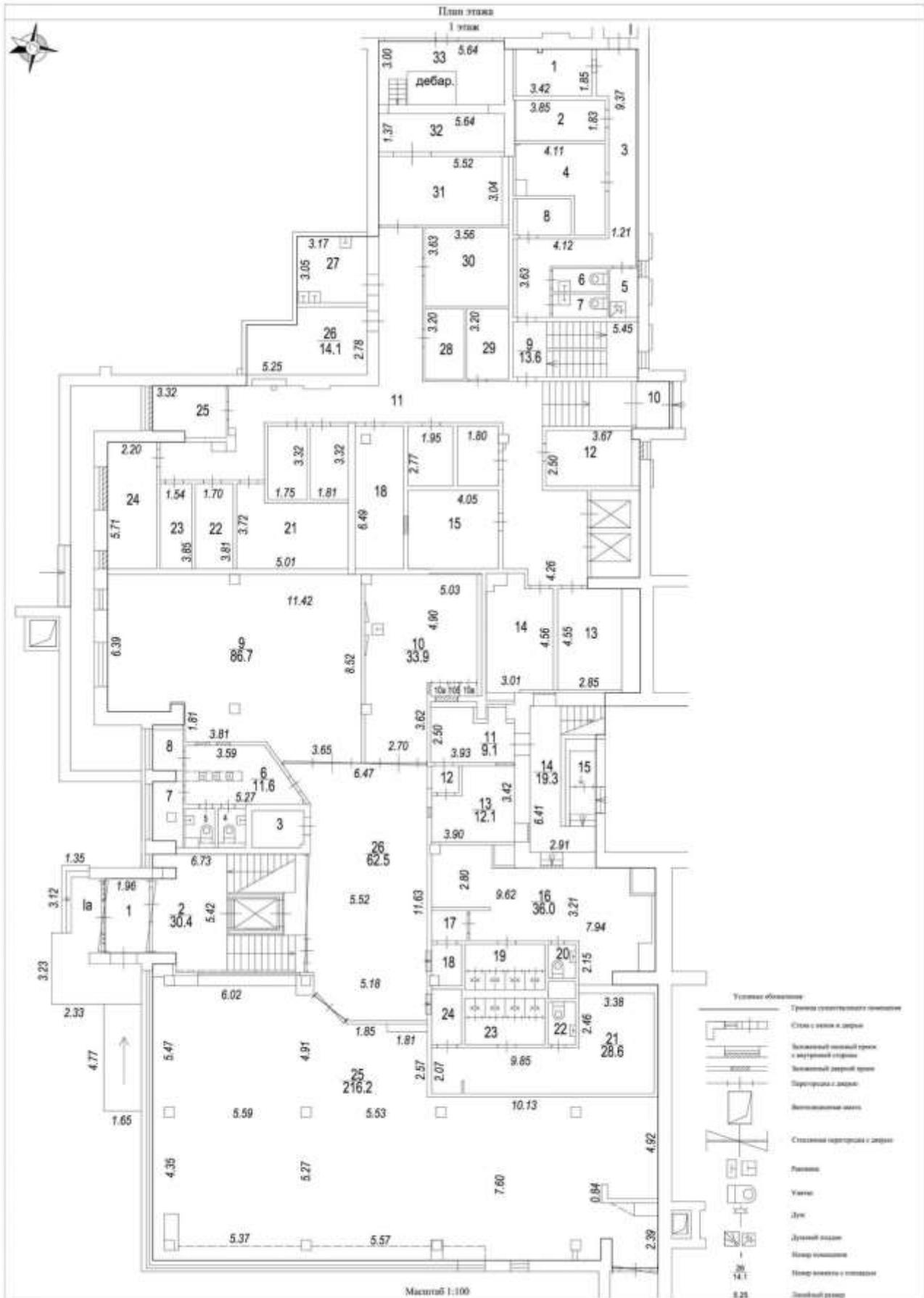
Согласно сведениям ЕГРН площадь помещения составляла 1885,3 кв. м. площадь нежилого помещения уменьшилась на 47,6 кв. м., т. к. были возведены несущие перегородки с целью изменения конфигурации помещения для удобства его эксплуатации.

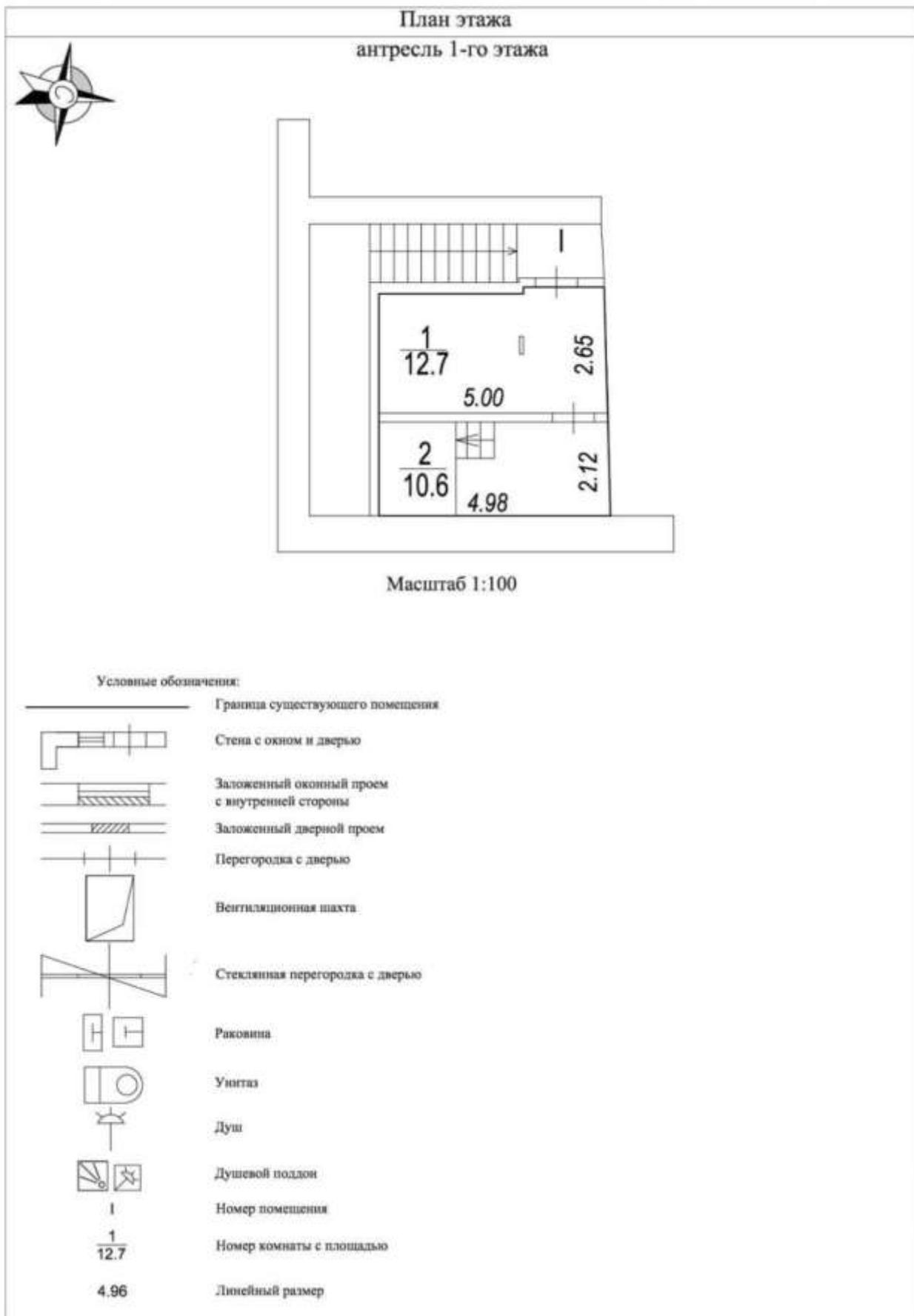
Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации 123-831-913 44.

Номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 03/09/2022/ от 19.09.2022 года. Технический план подготовил кадастровый инженер Морев Максим Олегович, являющийся членом А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО 9465). Сведения А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).

Технический план подготовил кадастровый инженер Морев Максим Олегович, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (дата вступления в СРО "22" декабря 2017 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 9465). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2016 г. N 002).







УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель начальника Мосжилинспекции
Сергиенко В. Г.

31 03 2021

М.П.

**АКТ
О ЗАВЕРШЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
НА РАНЕЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ БЕЗ РЕШЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
(ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЕСЛИ ТАКОЕ
РЕШЕНИЕ ТРЕБУЕТСЯ**

г. Москва

15 12 2020

Адрес объекта: г.Москва, пер. Проточный, д.11, пом. I, II, Ia

Помещение: нежилое этаж I, антресоль, цоколь

I. Комиссия в составе представителей:

- Мосжилинспекции (председатель)

Шляхтин Алексей Анатольевич

- заявителя (заказчика)

Общество с ограниченной ответственностью
«Городской супермаркет»

- проектной организации, оформившей техническое заключение о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения

ООО фирма «РСК»

- юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (при необходимости)

УСТАНОВИЛА:

1.1 Предъявлены к комиссии следующие работы:

- 1.1 Демонтаж старых и устройство новых перегородок из ГКЛ, из сэндвич-панелей и из светопрозрачных материалов;
- 1.2 Устройство и расширение дверных проемов в несущих перегородках;
- 1.3 Дверные и оконные проемы полностью или частично заложены кирпичом/ГКЛ;
- 1.4 Устройство дебаркадера на 1-м этаже в пом. Ia, комната 1;
- 1.5 Устройство новых санузлов;
- 1.6 Выполнена гидроизоляция пола в помещениях;
- 1.7 Выполнена шумоизоляция потолков;
- 1.8 Демонтаж и установка новых сантехприборов;
- 1.9 Выполнено новое покрытие полов;
- 1.10 На цокольном этаже м/о "1-Ж-И" заложено два оконных проема полностью и один частично в наружной ограждающей стене;
- 1.11 На первом этаже м/о "А/7-9" устроен дверной проем с остеклением в наружной ограждающей стене;
- 1.12 Изменена существующая входная группа м/о "1/Г-Д", демонтированы два дверных проема в наружной ограждающей стене, на их месте устроен дверной проем с витражным остеклением;

- 1.13 В м/о "1-2/В-Г" устроен технический пандус к существующей входной площадке;
- 1.14 Устройство тепловой завесы по оси "А м/о "6-7" на цокольном этаже;
- 1.15 В м/о "М/5-7" устроены подъемные ворота в наружной ограждающей стене с дверным проемом;
- 1.16 В м/о "9/И-К" расширен существующий дверной проем в наружной ограждающей стене до размера 2000мм

1.2. Работы выполнены ранее

1.3. Техническое заключение разработано:

ООО фирма «РСК»

(наименование автора)

1.4. На основании осмотра в натуре предъявленных к приемке помещений (элементов, инженерных систем) и ознакомления с техническим заключением установлено:

1.4.1. соответствует

(помещение соответствует /не соответствует техническому заключению)

1.4.2. -----

(замечания надзорных/контрольных органов (указать: устранены/не устранены)

2. РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

2.1. Считать предъявленные комиссии работы выполненными в соответствии/не в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих для многоквартирных домов.

2.2. Снять с контроля запрос об оформлении Акта

от 30.11.2020 г.

№

Ц-2432-20

2.3. Считать настоящий Акт основанием для внесения изменений в поэтажные планы и экспликации органа технической инвентаризации и в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Приложения к настоящему акту: листы N 25-30 технического заключения.

Председатель комиссии

(личная подпись)

Шляхтин Алексей Анатольевич

(расшифровка подписи)

Члены комиссии

Общество с ограниченной ответственностью «Городской супермаркет»

ООО фирма «РСК»



Экспликация помещений части цокольного, 1-го и антресоли 1-го этажей после переустройства							38		
Этаж	№ помещения	Характеристики помещений	Площади, м ²						
			полезная площадь	в том числе					
				основная	вспомогательная	прочие			
ц	1	серверная	5,50		5,50				
I	2	раздевалка	14,60		14,60				
	3	душевая	2,10		2,10				
	4	душевая	2,10		2,10				
	5	подсобное помещение	10,70		10,70				
	6	умывальная	3,10		3,10				
	7	душевая	4,50		4,50				
	8	уборная	1,30		1,30				
	9	уборная	1,30		1,30				
	10	коридор	11,50		11,50				
		Итого:	56,70	0,00	56,70				
ц	1	подсобное помещение	9,50		9,50				
II	2	электрощитовая	9,60		9,60				
	3	коридор	6,70		6,70				
	3а	лифт	2,70		2,70				
	3б	лифт	2,70		2,70				
	5	уборная	2,30		2,30				
	20	тамбур	2,60		2,60				
	31	коридор	17,90		17,90				
	33	комната приема пищи	17,40	17,40					
	34	подсобное помещение	8,10		8,10				
	34а	коридор	3,10		3,10				
	35	зал торговый	679,90	679,90					
	35а	зал торговый	4,10	4,10					
	36	подсобное помещение	8,60		8,60				
	42	лестница	13,40		13,40				
	44	лифт	1,30		1,30				
		Итого:	789,90	701,40	88,50				
		Итого по цокольному этажу:	846,60	701,40	145,20				
 <p>03.15-2022-КЕ/ТЗ</p> <p>Нежилые помещения в здании по адресу: г. Москва, ЦАО, Проточный пер., дом 11</p>									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.			Комиссаров Е.Г.		15.03.2022	Техническое заключение	П	36	50
ГИП			Кориченко М.С.		15.03.2022				
Экспликация к плану помещений после переустройства							ООО фирма "Ремстройкробля"		

Экспликация помещений части цокольного, 1-го и антресоли 1-го этажей после переустройства						40
10а	шкаф		0,50		0,50	
10б	шкаф		0,30		0,30	
10в	шкаф		0,50		0,50	
11	кабинет		9,10	9,10		
12	коридор		1,50		1,50	
13	подсобное помещение		12,10		12,10	
14	коридор		19,30		19,30	
15	подсобное помещение		1,90		1,90	
16	раздевалка		36,00		36,00	
17	коридор		2,10		2,10	
18	коридор		2,40		2,40	
19	душевая		7,40		7,40	
20	уборная		1,90		1,90	
21	раздевалка		28,60		28,60	
22	уборная		2,30		2,30	
23	душевая		7,50		7,50	
24	коридор		3,40		3,40	
25	зал спортивный		216,20	216,20		
26	холл		62,50		62,50	
Итого:			598,90	342,40	256,50	
Итого по 1-му этажу:			967,80	486,70	481,10	
a1	1	кабинет	12,70	12,70		
I	2	техническое помещение	10,60		10,60	
Итого:			23,30	12,70	10,60	
Итого по антресоли 1-го этажа:			23,30	12,70	10,60	
Итого по помещениям:			1837,70	1200,80	636,90	



Павел Иванович ВР

03.15-2022-КЕ/ТЗ

Нежилые помещения в здании по адресу:
г. Москва, ЦАО, Проточный пер., дом 11

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Комиссаров Е.Г.		05.03.2022	Техническое заключение	П	38
ГИП			Кириченко М.С.		05.03.2022			
Экспликация к плану помещений после переустройства						ООО фирма "Ремстройкрайля"		