



ИО-0122-45

Отчет об оценке

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11

Дата оценки	01 февраля 2022 года
Дата составления отчета	08 февраля 2022 года
Заказчик	АО «Сбер Управление Активами» 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 № 7 от 21 января 2022 г. к Договору № 716-О/130/2019 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость», от 09 декабря 2019 г. с АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11 (далее – Объект оценки), по состоянию на 01 февраля 2022 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

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 1 885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, по состоянию на 01 февраля 2022 года округленно составляет:

433 000 000 (Четыреста тридцать три 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	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	10
2.2. Используемая терминология	11
2.3. Последовательность определения стоимости	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Состав Объекта оценки	12
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	13
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	14
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	14
3.5. Описание Объекта оценки	18
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	26
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	31
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	47
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	48
5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой	48
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	52
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	53
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	53
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	56
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	56
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	57
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки</i>	61
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	65
6.3. Доходный подход	65
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	65
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	67
6.3.3. <i>Прогноз доходов</i>	67
6.3.4. <i>Прогноз расходов</i>	70
6.3.5. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	73
6.3.6. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде</i>	76
6.3.7. <i>Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</i>	77
6.3.8. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i>	77
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	78
ПРИЛОЖЕНИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	102

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 № 7 от 21 января 2022 г. к Договору № 716-О/130/2019 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость» от 09 декабря 2019 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0122-45 от 08 февраля 2022 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, антресоль №1, цокольный этаж №0, этаж №1, общая площадь 1 885,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: 121099, г. Москва, пер. Проточный, д. 11. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005001:5951.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 435 196 388 руб. без НДС Доходный: 431 225 060 руб. без НДС
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, по состоянию на 01 февраля 2022 года округленно составляет: 433 000 000 (Четыреста тридцать три 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 цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев. 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 (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / 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	Нежилое помещение, антресоль №1, цокольный этаж №0, этаж №1, общая площадь 1 885,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: 121099, г. Москва, пер. Проточный, д. 11. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005001:5951. Выписка из ЕГРН № 99/2022/443952234 от 18.01.2022 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости

Показатель	Характеристика
Предполагаемое использование результатов оценки	Для цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.
Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
Дата оценки	01 февраля 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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»; – Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. – Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. – Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и долгосрочной аренды
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 без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления с учетом долгосрочной аренды
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p> <p>Окончание проведения оценки: 08 февраля 2022 г.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Юридический адрес	121170, г. Москва ул. Поклонная, дом 3, корпус 1, этаж 20

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистами 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. 9 лет (с 2013 года)
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	
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. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

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

1. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.

2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра (или по предоставленным фотоматериалам) или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре Объекта оценки (или по предоставленным фотоматериалам), и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки. 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. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

8. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки.

9. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика, за исключением публикации на официальном сайте Заказчика.

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме. От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. Отдельные части Отчёта не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся в нём допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

13. 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. И ограничения

Специальные допущения

14. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для цели определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев, при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Таким образом, Заказчик может принимать различные управленческие решения на основе полученных результатов оценки в отношении Объекта оценки, в том числе о целесообразности совершения с ним сделки купли-продажи, однако, представленные в настоящем Отчете об оценке результаты оценки не предназначены непосредственно для совершения такой сделки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

15. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

16. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

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

18. В соответствии с Выпиской из ЕГРН у оцениваемого помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Подробный анализ соответствия условий рыночным данным по заключенному договору аренды приведен в п. 6.3.3 Отчета.

19. Расчет стоимости проведен исходя из допущения, что Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

20. Документы, предоставленные Заказчиком, составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемого объекта. Оценка

производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

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 использовались нормативные документы и 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 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- 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. (в действующей редакции);
- 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.);
- 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.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой

отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 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. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

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).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

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).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Задаaniem № 7 от 21 января 2022 г. к Договору № 716-О/130/2019 об оценке имущества от 09 декабря 2019 г., является: нежилое помещение, антресоль №1, цокольный этаж №0, этаж №1, общая площадь 1 885,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: 121099, г. Москва, пер. Проточный, д. 11. Кадастровый (или условный) 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

Выписка из ЕГРН № 99/2022/443952234 от 18.01.2022 г.;

Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 31 июля 2013 г.;

Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. с Дополнительными соглашениями № 1-6¹;

Позэтажные планы от 21.12.2015 г.;

Письмо Исх. № 0163/22 от 02 февраля 2022 г.;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчёта).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Иные источники информации

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

¹ В соответствии с Письмом Исх. № 0163/22 от 02 февраля 2022 г. в связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором данный договор и дополнительные соглашения к нему не приводятся в рамках настоящего Отчета, хранятся 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 принадлежит Акционерному обществу «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «Коммерческая недвижимость» ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г. Дата государственной регистрации 01.04.1996 г. Место нахождения: 121170, г. Москва ул. Поклонная, дом 3, корпус 1, этаж 20
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ²	Доверительное управление, долгосрочная аренда
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	-

В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемый объект указано, что зарегистрировано право долевой собственности. Однако 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.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих 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: ул. пер. Проточный, д. 11.

² 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

Общая информация³

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 – 12 636 312 человек (на 1 января 2021 года)⁴, 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. Москвы⁵

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 административного округа составляет 783 886 человек (на 01.01.2020 г.)⁶.

³ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

⁴ Статья, опубликованная на сайте Forbes.ru, «Население Москвы сократилось впервые с 1992 года» (дата публикации 06.02.2021). URL: <https://www.forbes.ru/obshchestvo/420511-naselenie-moskvy-sokratilos-vpervye-s-1992-goda>

⁵ Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

⁶ Центральный административный округ города Москвы/ Электронная Москва. URL: <https://cao.mos.ru/about/characteristics/>

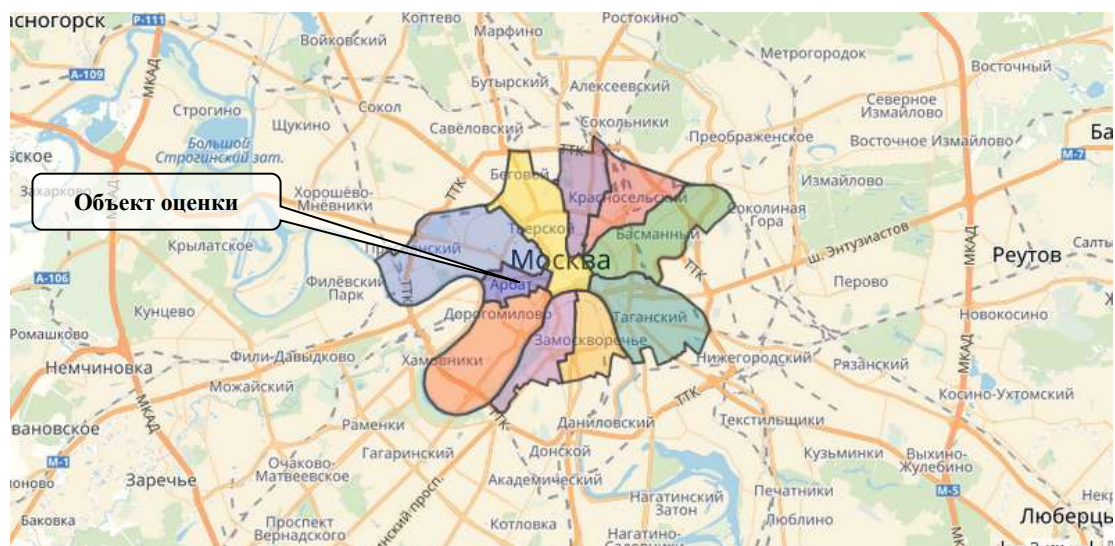


Рис. 2. Карта районов ЦАО⁷

Район Арбат⁸

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 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.

⁷ Источник картографической информации — <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

⁸ Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbat/>

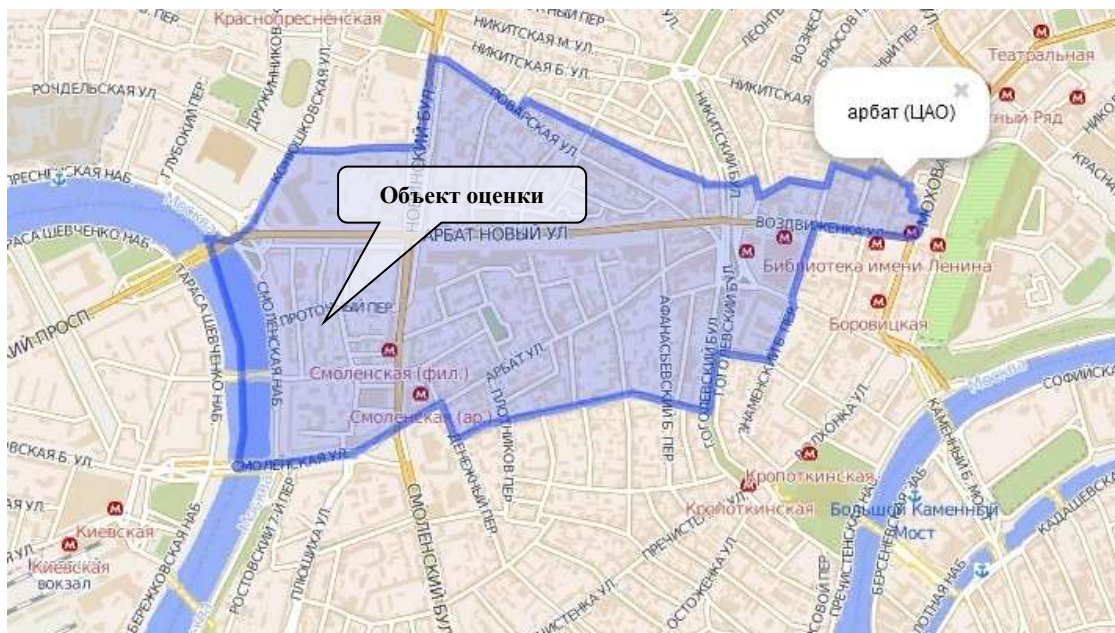


Рис. 3. Карта района Арбат г. Москвы⁹

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

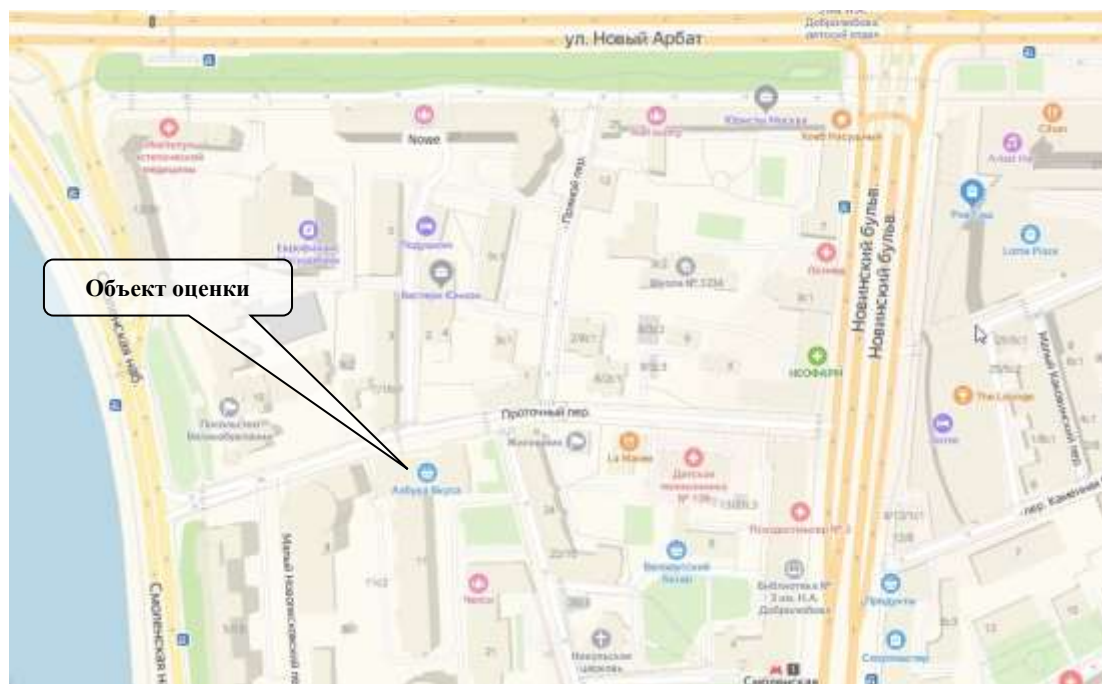


Рис. 4. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы⁹

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

Объект оценки расположен в 340 м¹⁰ от станции метро «Смоленская» (4 мин. пешком).

⁹ Источник картографической информации — Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

¹⁰ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

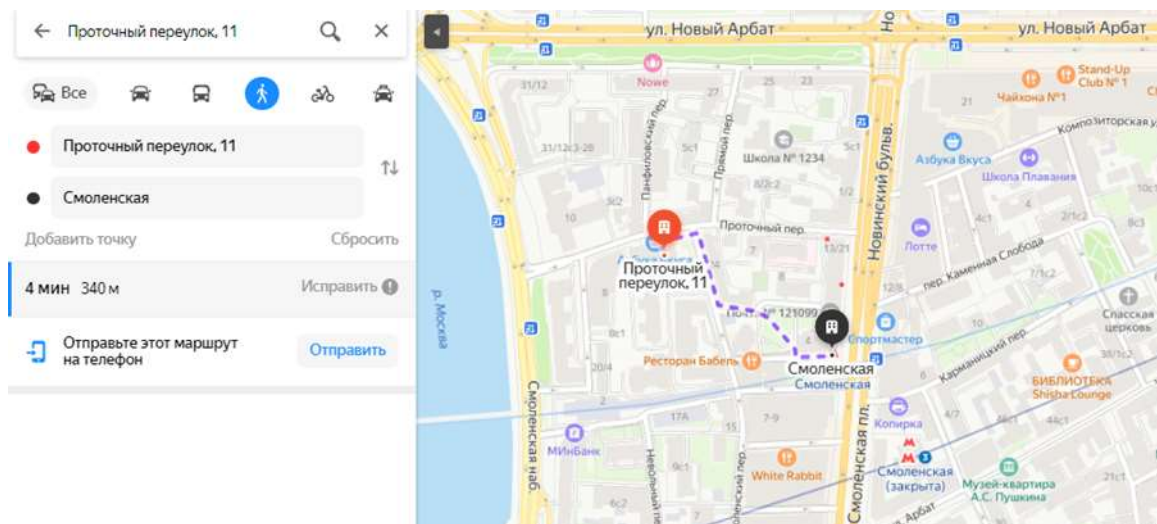


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹¹

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 Проточного переулка, 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. Проточный, д. 11
Кадастровая стоимость	4 828 256 460,45 руб.
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. Проточный, д. 11
Кадастровый номер	77:01:0005001:5951
Общая площадь, кв. м	1 885,3
Назначение	Нежилое помещение

¹¹ Источник картографической информации — Yandex. Карты

Наименование	Значение
Фактическое использование	Торговое
Этаж расположения	1
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. ¹²	290 734 149,12

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, устраняемые 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 критериями¹³:

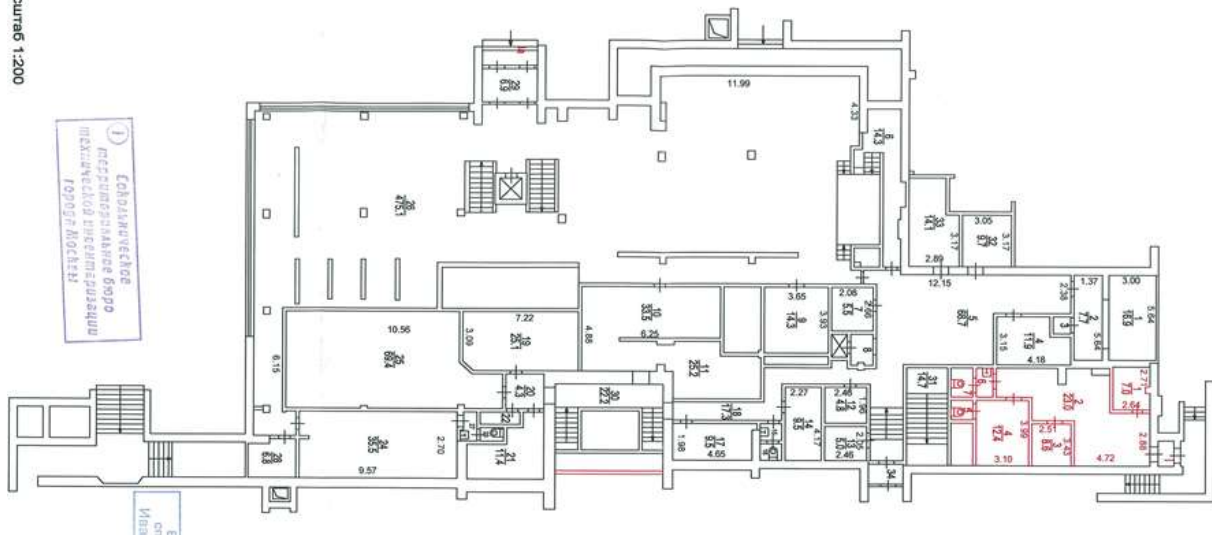
- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим 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).

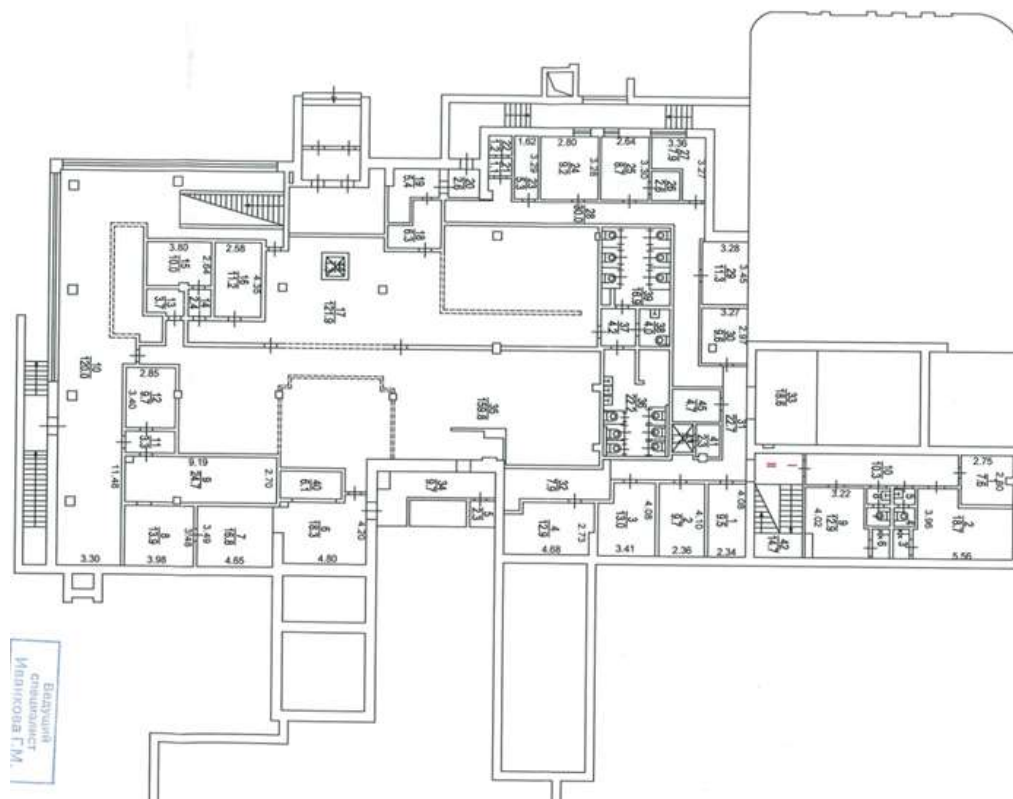
¹² По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZDBcsIgeIafpmcgkUa9UXVsx1ar1VZyYQgyCU5CMgid9u0LSTr2oh7KcNndf_f7d0EK9iDV_FPI3Kpa89LHNL1n8_VghiYDtJivUQLJE1mgGM0h3GLwcVWwQiD9T78XhH544RH0-90riE10QxAs3oJQbzJhED0SRABRYjXdjDZxPD9eRIFECLEwFmaIWhTl6U0gN7BN8mNKIglhwzVUxsz-911QCdkypa714fZJpQyp8qD0rnhDH8wLSrAE2SMURj7wB7xBiPcOvUyDxMpH9m8g5CrXGyTbvsKIXiNEXiTrKXW24sa-qT6vR41GWNIPaX3VhR8K388okE42HcYawtZSV1r6qzY-cwBFILV2WGayGZ99YrynaHLJzizOiX9wFsN1F5Yc89Pu2EdaY3yxtvtmc21W4P1WtVDeOL_wcKUwxr/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C4IKGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=77:1:5001:5951&dbName=firLite®i on_key=177

¹³ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) 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.*

- 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 заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

с/шт 1:200





Антресоль 1 этажа

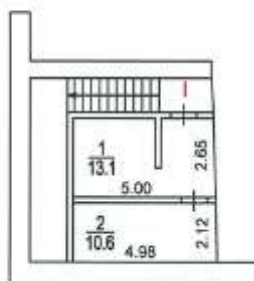


Рис. 6. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Состояние помещений цокольного этажа



Фото 4. Состояние помещений цокольного этажа



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. Лестничный пролет



Фото 12. Состояние помещений 1 этажа



Фото 13. Состояние помещений 1 этажа



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. Лестничный пролет



Фото 21. Состояние помещений 1 этажа

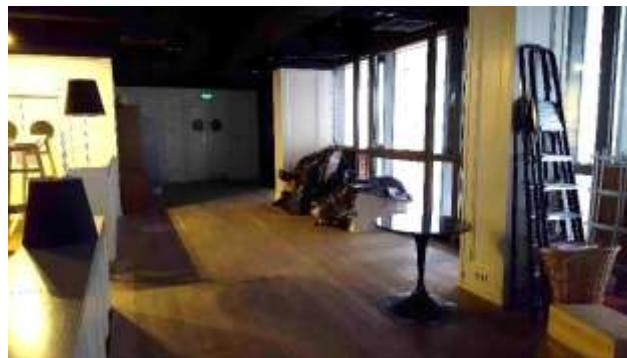


Фото 22. Состояние помещений 1 этажа



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

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. 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.

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 ¹⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁵																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91 535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2018 году составил 17 881,5 млрд рублей, за 2019 год составил 19 673,0 млрд рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах), в процентах к предыдущему году (2019 год к 2018 году) составил 101,1%. ¹⁶ По итогам 2021 года ВРП города Москвы в 2021 году вырастет на 4,2 % и достигнет в номинальном объеме величины 23,2 трлн рублей. В среднесрочной перспективе на фоне замедления темпов роста мировой экономики темпы роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составят 3,0 % ежегодно, по консервативному варианту – на уровне 2,5-2,8 %. ¹⁷																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 1 035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 9 240,4 млрд рублей, или 105,5%.	Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 г. по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. составил 129,2%, с октябрём 2021 г. – 90,6%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-ноябре 2021 г. по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. составил 130,6%, с октябрём 2021 г. – 88,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 124 742,1 млн рублей или 95,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 104,3% к октябрю 2021 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2021 г. составил 1 135 153,1 млн рублей или 115,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.																				
Структура экономики по видам экономической деятельности	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁸	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>3 квартал 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>6,31%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,95%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,80%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,92%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,31%	Добыча полезных ископаемых	12,95%	Обрабатывающие производства	15,80%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,92%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	15,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%
Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2021 г.																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,31%																					
Добыча полезных ископаемых	12,95%																					
Обрабатывающие производства	15,80%																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,92%																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																					
Добыча полезных ископаемых	-																					
Обрабатывающие производства	15,7%																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																					

¹⁴ Доклад «Социально-экономическое положение России январь-ноябрь 2021 года» (опубликовано 29.12.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

¹⁵ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-ноябре 2021 года» (опубликовано 13.01.2022 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202021%20года».pdf>

¹⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт. Валовой региональный продукт г. Москвы в 2018-2019 гг. (обновлено 28.10.2021 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134919>

¹⁷ Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов, 12 октября 2021 г. – URL: https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?utm_source=search&utm_term=serp

¹⁸ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30.12.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁹ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт. Произведенный ВРП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2016 г.), обновлено 28.10.2021 г., URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁵																																																														
	<table border="1"> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,50%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,05%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,42%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,09%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,89%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,45%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,41%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>9,31%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,03%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,89%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,08%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,84%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,29%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,86%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,56%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,33%</td> </tr> </table>	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,50%	Строительство	5,05%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,42%	Транспортировка и хранение	6,09%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,89%	Деятельность в области информации и связи	2,45%	Деятельность финансовая и страховая	4,41%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,31%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,03%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,08%	Образование	2,84%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,29%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,86%	Предоставление прочих видов услуг	0,56%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,33%	<table border="1"> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>26,1%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>8,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,1%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,7%</td> </tr> </table>	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	26,1%	Транспортировка и хранение	6,7%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	6,6%	Деятельность финансовая и страховая	1,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,1%	Образование	2,1%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%	Предоставление прочих видов услуг	0,7%
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,50%																																																															
Строительство	5,05%																																																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,42%																																																															
Транспортировка и хранение	6,09%																																																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,89%																																																															
Деятельность в области информации и связи	2,45%																																																															
Деятельность финансовая и страховая	4,41%																																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,31%																																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,03%																																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%																																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,08%																																																															
Образование	2,84%																																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,29%																																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,86%																																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,56%																																																															
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,33%																																																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																															
Строительство	4,0%																																																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	26,1%																																																															
Транспортировка и хранение	6,7%																																																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																															
Деятельность в области информации и связи	6,6%																																																															
Деятельность финансовая и страховая	1,3%																																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%																																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,5%																																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,2%																																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,1%																																																															
Образование	2,1%																																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%																																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%																																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,7%																																																															
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3 410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 35 096,8 млрд рублей, или 107,5%.</p>	<p>Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 540,1 млрд рублей или 103,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-ноябре 2021 г. – 5 394,5 млрд рублей и 110,5% соответственно.</p> <p>В ноябре 2021 г. оборот розничной торговли на 92,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующие товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 7,4% (в ноябре 2020 г. – 92,3% и 7,7% соответственно).</p>																																																														
Индекс потребительских цен	<p>В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,8%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,7%, из него в добыче полезных ископаемых – 109,0%, в обрабатывающих производствах – 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 98,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,9%.</p>	<p>В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,9%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 99,3%, из него в обрабатывающих производствах – 99,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 98,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.</p>																																																														
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54 649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. – на 9,2%).</p> <p>Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).</p>	<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2021 г., по оперативным данным составила 103 393,3 рублей и увеличилась по сравнению с сентябрем 2020 г. на 7,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2021 г. составила 101,2% к уровню октября 2020 г.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за сентябрь – ноябрь 2021 г. составила 7 341,7 тыс. человек, в их числе 7 172,8 тыс. человек или 97,7% были заняты в экономике и 168,9 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).</p>																																																														
Наиболее значимые предприятия региона	<p>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 десят-</p>																																																															

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁵
	<p>ке 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 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.²⁰</p>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «А-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-2».</p> <p>По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021 г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2».</p> <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.²¹</p>	Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А) ²²
Политическая обстановка	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2022 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции. Внутренние условия также очень непростые.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).</p> <p>Финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны – рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике.</p> <p>Рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции +28,6% и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами.</p> <p>Рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.</p> <p>Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позво-</p>	

²⁰ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²¹ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²² 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 ¹⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁵
	<p>ляет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.</p> <p>В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4–7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»²³.</p> <p>Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.</p> <p>Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.²⁴</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.

Выводы:

В январе-ноябре 2021 года в г. Москва отмечалось повышение объемов промышленного производства и строительства, а также уровня потребительских цен. По сравнению с сопоставимым периодом 2020 года, оборот розничной торговли также увеличился. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за октябрь 2021 г., по оперативным данным составила 103 393,3 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2020 г. на 7,8%.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста

²³ Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm

²⁴ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -январь 2022 гг. // URL: <https://starielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

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 объектов²⁵.

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 (универсам, 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, универсам и т. д.);
- 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.

²⁵ Источник: Стерник Г.М., «Типология торговой недвижимости», 01 июня 2002 г. (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>)

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

Краткий обзор торгового рынка Москвы²⁶

	2019	2020	2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. кв. м	562,9	566,7	566,4
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 129	3 152	3 150
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	182	183	180
Уровень вакантности, %	6,1	12,1	14,3

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Рис. 7. Основные индикаторы рынка

Предложение

Сегмент стрит-ритейла, как и весь ритейл в целом, остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости в условиях продолжающейся пандемии. В то же время ритейл демонстрирует высокую гибкость и адаптивность бизнеса к вводимым ограничениям, меняющимся потребительским предпочтениям, структуре покупательского трафика и давлению e-commerce.

После относительной стабилизации уровня вакансии на центральных улицах Москвы в период с IV квартала 2020 г. по III квартал 2021 г., в IV квартале наблюдается очередной скачок уровня вакантности до 14,3%, что на 2,2 п.п. выше аналогичного показателя год к году (IV квартал 2020 г. — 12,1%). В целом, за последние 12 месяцев вакантность выросла на центральных торговых коридорах на 2,6 п.п. до 15,8%, на Садовом кольце на 2,5 п.п. до 15,7% и на Бульварном кольце на 1,4 п.п. до 13,7%. При этом некоторые локации за 2021 г. продемонстрировали сокращение вакансии, как, например, Патриаршие пруды — на -4,5 п.п., Петровка — на -3 п.п. и Арбат — на -3 п.п.



²⁶ Источник: Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Россия | Москва, Итоги 2021 года, <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-street-retail>

Рис. 8. Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Улица	П1 2020	П2 2020	П1 2021	П2 2021
Мясницкая ул.	7%	6%	18%	22%
Петровка ул.	7%	12%	14%	9%
Кузнецкий Мост ул.	2%	4%	8%	10%
Арбат ул.	8%	10%	9%	7%
Новый Арбат ул.	5%	9%	6%	8%
Столешников пер.	4%	9%	7%	15%
Пятницкая ул.	3%	7%	7%	13%
Рождественка ул.	4%	6%	2%	2%
Тверская ул.	14%	17%	23%	26%

Рис. 9. Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

По итогам года наибольшую вакантность демонстрируют Тверская улица — 26,2% (+9,5 п.п. к показателю IV квартала 2020 г.) и Мясницкая улица — 22% (+15 п.п. к показателю IV квартала 2020 г.). Так, крупнейшими закрытиями на Тверской в 2021 г. стали универсам «Елисеевский», бар Stag's Head и «Центр Ювелир». В свою очередь, с Мясницкой ушли такие знаковые арендаторы, как кафе «Му-Му», магазин «Охотник» и отделение «Альфа-Банка».

Ключевым драйвером для значительного роста доли вакантных площадей на большинстве локаций в центре города в IV квартале стало окончание летнего сезона и эксплуатации веранд, за которым в конце октября последовало введение новых ковид-ограничений на работу предприятий общественного питания. Особенно тяжело «новые волны» переживает Бульварное кольцо, которое исторически носило досуговый статус, а доля арендаторов общепита на нем превышает 40%.

Большая доля вакансии в настоящее время — это в значительной мере следствие релокаций, а не закрытий как таковых. Такой процесс стал естественным следствием вынужденного изменения рынка, его преобразования под внешние меняющиеся векторы, и пандемия, по сути, ускорила этот процесс. Прогнозируется, что текущие процессы и изменения положительно отразятся на рынке стрит-ритейла в ближайшем будущем, позволив участникам рынка уйти от шаблонных моделей бизнеса. При этом наиболее успешными станут те, кто сможет сформировать лучший сервис и уникальные предложения для потребителей.

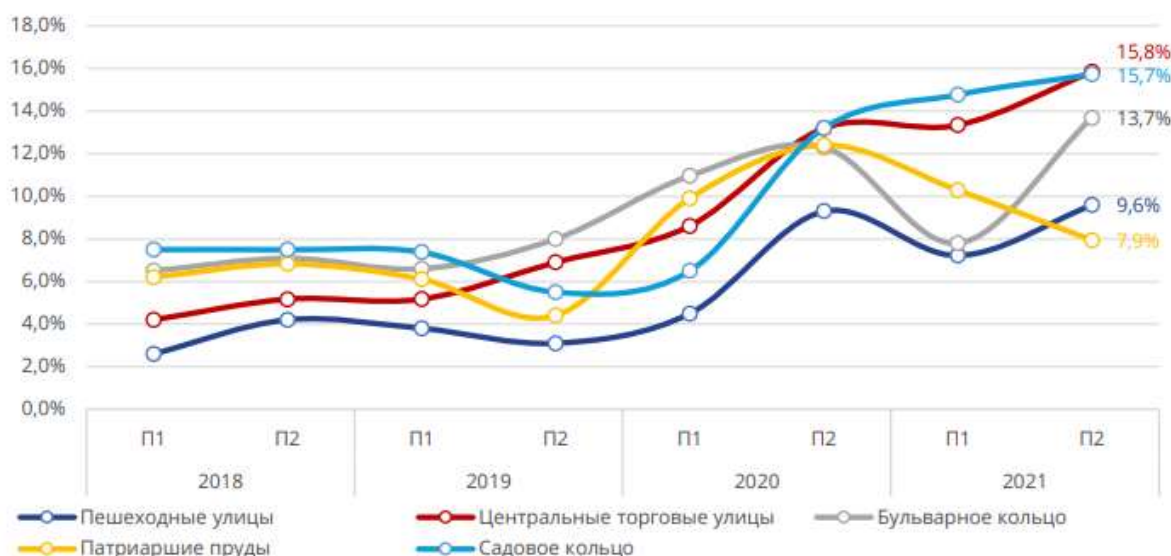


Рис. 10. Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Спрос

Портрет арендаторов стрит-ритейла центральных торговых коридоров Москвы постепенно трансформируется уже на протяжении как минимум пяти лет. До пандемии на эту трансформацию в разное время оказыва-

ли влияние программа благоустройства «Моя улица», снос самостроев, проведение чемпионата Европы по футболу, массовый отзыв банковских лицензий и прочее.

На фоне происходящих изменений не только обезличивается исторический профиль некоторых центральных улиц, но также топовые локации становятся более финансово доступными для арендаторов. Усиление роли e-commerce также сказывается на переориентации стратегии бизнеса многих игроков сокращать свои офлайнточки как по количеству так и по формату в сторону увеличения доли доставки или работы «навьнос», увеличения количества открытых пунктов самовывоза в сегменте non-food. Свое пролонгированное действие на рынок стритритейла продолжают оказывать и снижение туристического трафика, и ограниченная доступность центра города для поездок на личном транспорте (дефицит парковочных мест, высокая стоимость парковочного часа, высокая загруженность улиц). В такой ситуации положительный эффект на привлекательность центральных улиц может оказать появление новых интересных концепций магазинов и уникальных сервисов и эмоций, ради которых потребитель будет готов ехать в центр города.

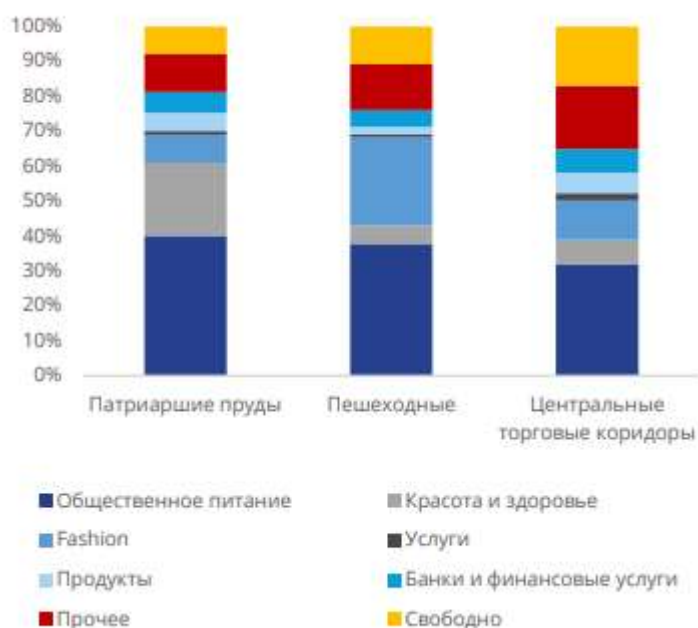


Рис. 11. Структура арендаторов помещений стрит-ритейл на центральных улицах Москвы по профилю, % от площадей

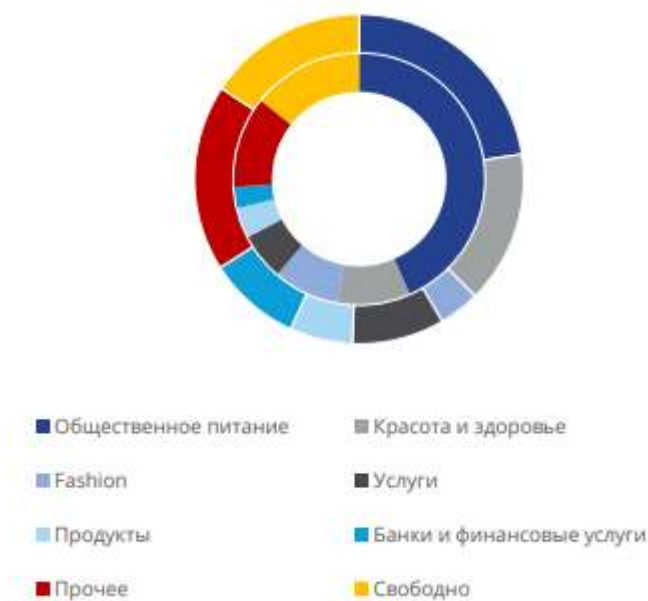


Рис. 12. Структура арендаторов помещений стрит-ритейл на Садовом (внешний график) и Бульварном (внутренний график) кольцах по профилю, % от площадей

С точки зрения активности спроса на центральных улицах Москвы лидерство, со значительным отрывом, в течение года сохранили операторы общественного питания (44% в общей сумме новых открытий), сегмент «красота и здоровье» (12%) и fashion-операторы (7%). При этом операторы этих же сегментов лидировали и по количеству закрытий магазинов. Это может свидетельствовать о том, что игроки рынка находятся в поиске оптимальных форматов, тестируя новые концепции, закрывая морально устаревшие и более не актуальные проекты или те, которые невозможно адаптировать под новые условия. Кроме того, в течение 2021 г. новые точки активно открывали продуктовые магазины, медицинские центры, лаборатории и аптеки.

До введения третьей волны ограничений, которая длилась с 12 по 20 июня 2021 г., заведения общепита активно развивались на центральных улицах, искали новые идеи для привлечения аудитории. Сейчас же операторы ресторанного бизнеса нацелены на удержание бизнеса путем увеличения доли онлайнпродаж, согласования и обустройства зон летних веранд в сезон и частичного или полного компенсирования ПЦР-тестов для посетителей.

Выход новых международных брендов в формате стрит-ритейла даже в Москве остается сдержанным. По итогам 2021 г. на центральных торговых улицах свои первые магазины открыли четыре новых для российского рынка бренда: концепт парфюмерии и косметики Zara Beauty открылся на площадках действующего универмага Zara на Кузнецком Мосту, Vugedo открыл моностор на Малой Бронной, а Shikkosa Lingerie — первый офлайн-бутик на Арбате. Также собственный полноценный бутик открыл нишевой бренд Carol Christian Poell, который расположился в здании на Трубной улице. Для сравнения, в 2020 г. в стрит-ритейле Москвы зафиксировано всего две премьеры брендов, а в 2019 г. — пять.

Коммерческие условия

На сегодня рынок стрит-ритейла стабилизируется и становится всё более ориентированным на детальную проработку бизнес-модели: арендаторы начинают тщательнее относиться к выбору локаций, просчитывать свою целевую аудиторию и экономику открытия той или иной точки.

Собственники помещений стрит-ритейла, которые стараются всеми силами удержать стоимость квадратного метра аренды, начинают дробить крупные помещения на мелкие лоты, но в процессе заключения договоров все равно идут на уступки. Как правило, арендные договора, зачастую заключаются с дисконтом от изначально запрашиваемой ставки. Кроме того, всё шире применяется подход к расчету ставки на базе процента с товарооборота арендатора.

В то же время ставки на некоторые помещения остаются значительно выше рынка, по инерции отталкиваясь от валютного номинала. Такие лоты на фоне растущего предложения свободных площадей экспонируются достаточно долго. Например, на улице Тверская часть помещений предлагается в аренду по ставкам, превышающим средний рыночный диапазон в 2-3 раза.

Наибольший рост максимальных арендных ставок в IV квартале 2021 г. по сравнению с 2020 г. наблюдается на Пятницкой улице и улице Арбат — здесь верхний диапазон ставок увеличился почти в два раза, а наибольшее снижение фиксируется на Кузнецком Мосту (-13% п.п.), Большой Никитской улице (-12 п.п.), Новом Арбате и в Столешников переулке (по -9 п.п.).

Улица	IV кв. 2020		IV кв. 2021	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	153 000	307 000	188 000 ↑	280 000 ↓
Тверская ул.	52 080	92 000	48 000 ↓	99 000 ↑
Кузнецкий Мост ул.	87 000	234 000	78 500 ↓	204 000 ↓
Петровка ул.	52 000	143 000	34 000 ↓	148 500 ↑
Мясницкая ул.	60 000	99 000	64 700 ↑	96 000 ↓
Б. Никитская ул.	54 000	133 000	92 000 ↑	117 000 ↓
Новый Арбат ул.	45 000	142 000	73 000 ↑	129 300 ↓
Пятницкая ул.	48 000	75 000	44 200 ↓	120 800 ↑
Арбат ул.	46 000	104 000	41 250 ↓	161 000 ↑

Рис. 13. Средний диапазон арендных ставок на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год²⁷

Тенденции

Арендаторы помещений стрит-ритейла в настоящее время придерживаются разных стратегий аренды в центре Москвы в зависимости от профиля и специфики бизнеса. На рынке также появляются примеры классических арендаторов торговых центров, которые в процессе трансформации своих магазинов выходят в сегмент стрит-ритейла. Например, сеть дизайн-студий ИКЕА в настоящее время, помимо активного открытия в торговых центрах, занимаются поиском помещений на торговых улицах Москвы.

Банки

Некогда одни из самых активных с точки зрения спроса на помещения в центральных торговых коридорах, банки сейчас всё большее внимание уделяют онлайн-сервисам и уже не так интенсивно расширяют сети отделений. Кроме того, сохраняющийся дефицит и дороговизна парковки в центре города становятся весомыми препятствиями для открытия, например, центральных офисов по обслуживанию VIP-клиентов.

Общественное питание

Сдерживающий эффект на активное развитие общественного питания в центре оказывает, с одной стороны, малое количество крупных помещений, удовлетворяющих техническим требованиям современных концепций, в силу преобладающей доли старого коммерческого фонда в центральных локациях. С другой стороны, операторам общепита не всегда удастся разместить веранды, что в условиях ковид-ограничений иногда является определяющим фактором для выживания бизнеса в той или иной локации.

Fashion

Для fashion-операторов открытие в торговом коридоре с низким трафиком по высокой ставке пока остается менее привлекательным в сравнении с открытием в торговом центре с понятной целевой аудиторией в синергии с арендаторами схожего профиля. Даже для операторов аутлет-форматов пока приоритетным остается открытие в специализированных аутлет-центрах, чем в формате стрит-ритейла, в основном из-за отсутствия крупных лотов и «перегретых» арендных ставок.

²⁷ На основе анализа помещений 100–300 кв. м

Прогноз

Безусловно, самым ожидаемым событием для центрального рынка стрит-ритейла Москвы является возвращение туристического трафика. В ближайшие год-два ожидается постепенное восстановление бизнес-активности на рынке стрит-ритейла, появление новых игроков и нестандартных концепций, несмотря на происходящие в сегменте трансформации. Существенный толчок для новых качественных изменений может дать появление новых гибридных форматов торговли — синергия онлайн- и офлайнторговли на одной площади. Предполагается, что именно появление и укрепление подобных форматов позволит дать новый виток сегменту стрит-ритейла. Такими арендаторами могут быть классические в современном понимании пункты самовывоза товара, но уже в большей степени интегрированные с офлайном — пространства, объединяющие в себе дарксторы и шоурумы, которые впоследствии будут трансформироваться в полноценные магазины. Подобные мультиконцепции могут стать одними из самых сильных на рынке стрит-ритейла, вытеснив обычные пункты самовывоза товаров из центральных торговых коридоров в спальные районы.

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.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах²⁸

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Грузинская, д. 41	г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, д. 16, стр. 2	г. Москва, ЦАО, ул. Большие Каменщики, д. 6, стр. 1А
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж расположения	1 этаж - 389,1 кв. м, подвал - 347,8 кв. м	2	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157622/	https://www.cian.ru/sale/commercial/248457924/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818
Источник информации	PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 901 221-79-00	Pan Capital Realty Агентство недвижимости +7 967 016-94-38	Agora estate Агентство недвижимости +7 985 872-53-12
Общая площадь, кв. м	736,90	1 171,00	1 546,50
Цена предложения, руб.	260 000 000	275 000 000	539 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	352 829	281 810	348 529

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 281 810 – 352 829 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.

²⁸ 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, использующихся 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

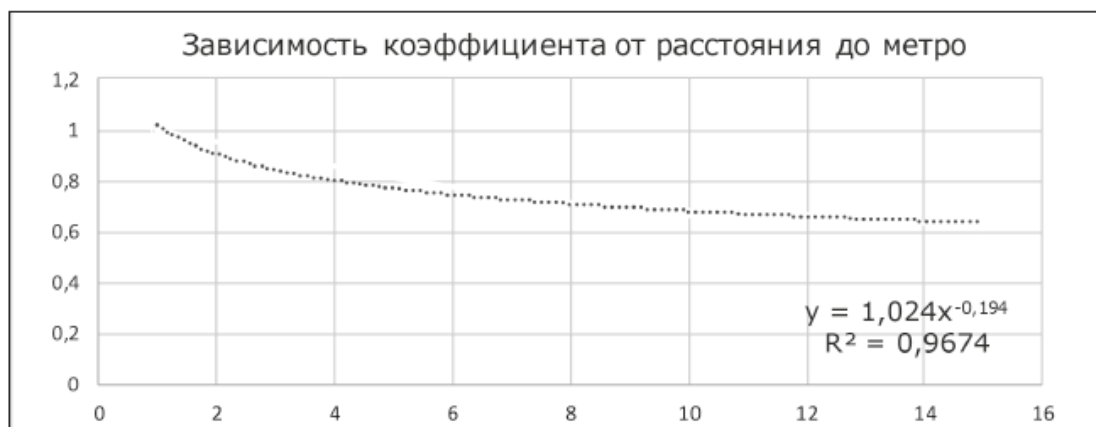
На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

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. 14. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ²⁹

²⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Местоположение: расстояние до метро



* коррективировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

Рис. 15. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расстояния до метро³⁰

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	1,36
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	1,09	1,06	1,15

Рис. 16. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии³⁵

Общая площадь

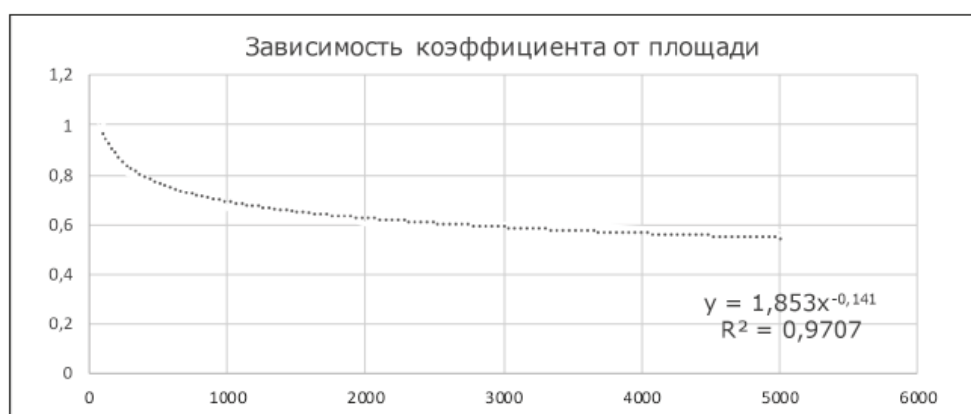


Рис. 17. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади³⁵

³⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

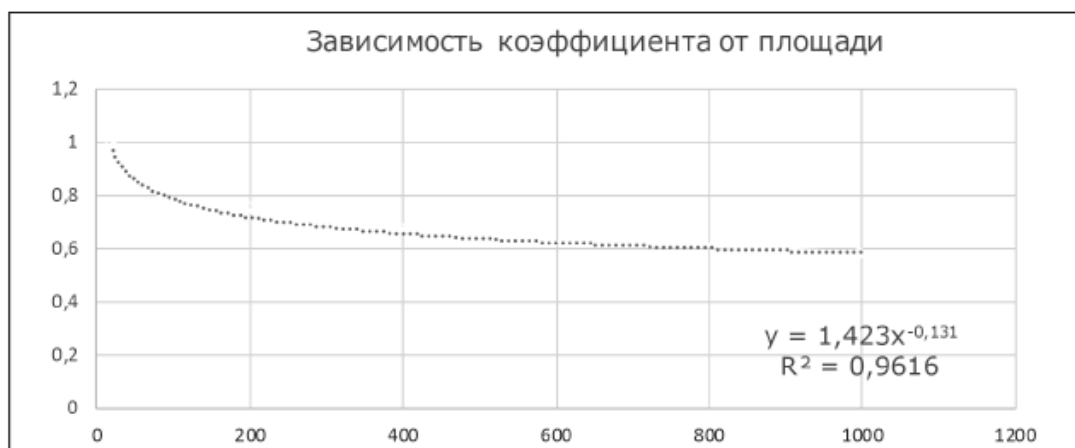


Рис. 18. Зависимость величины арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади³¹

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	1,22	1,15	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	1,13	1,07	1,19
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	1,12
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. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от этажа расположения³²

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	1,22	1,13	1,31

Рис. 20. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа³²

³¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Скидка на торг

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

Источник				Скидка на торг, %		
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.				12,05% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)		
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)				
		ОТ	ДО			
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,05	9,15	15,06			
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	8,88	16,27			
Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.				16,00% (среднее значение для г. Москвы, при этом учитывая сроки экспозиции объявлений о продаже объектов-аналогов, некоторую напряженность в анализируемом сегменте ввиду пандемии, Оценщик счел целесообразным принять значение к расчету по пассивному рынку)		
Таблица 351. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения						
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал			
1	Москва	0.12	0.05			0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02			0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16		
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14		
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13		
Таблица 352. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Объекты свободного назначения						
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал			
1	Москва	0.16	0.07	0.25		
2	Санкт-Петербург	0.10	0.04	0.15		
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.15	0.10	0.21		
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.08	0.19		
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.20		
Среднее значение:				14,03%		

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	8,20%	14,80%	11,50%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (значение для специализированной высококлассной складской недвижимости на активном рынке, в среднем по РФ)	

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник															
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																	
<p>AFOS АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА</p> <p>Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)</p> <p>Экономический научный журнал «Оценки инвестиций» Онлайн-сервис AFOS</p> <p>AFOS Справочник: мнения и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г.</p> <p>Автор - Баранкин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Девяцкой Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - отсутствует</p>																				
<p>AFOS АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА</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 долах)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,05</td> <td>0,12</td> <td>0,085</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,04</td> <td>0,1</td> <td>0,07</td> </tr> </tbody> </table>						Тип недвижимости	Корректировка (в долах)			Min	Max	Среднее значение	Офисные	0,05	0,12	0,085	Торговые	0,04	0,1	0,07
Тип недвижимости	Корректировка (в долах)																			
	Min	Max	Среднее значение																	
Офисные	0,05	0,12	0,085																	
Торговые	0,04	0,1	0,07																	
4	9,00%	12,00%	10,00%	Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРи-елт»	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование объектов</th> <th>Объекты недвижимости в составе класса А, Б, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ</th> </tr> </thead></table>						№	Наименование объектов	Объекты недвижимости в составе класса А, Б, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ												
№	Наименование объектов	Объекты недвижимости в составе класса А, Б, В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ																		

5	10,60%	11,40%	11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО																															
Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %																																			
	№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С		-------	----------------------------	-------------	-------------	-------------		1	Офисные помещения	6,8...7,1	6,5...7,2	6,0...7,8		2	Торговые помещения	10,2...11,3	10,6...11,4	11,4...11,9		3	Производственные помещения	10,4...11,4	9,9...11,5	10,6...11,3						
11,19%			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	17,26	12,52	22,11

Рис. 21. Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве³²

Операционные расходы

Таблица № 13. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник																											
20,48%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.																											
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																										
		ОТ	ДО																									
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87																									
29,00%	Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda																											
Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года																												
<p>Критерии: коэффициент рыночной стоимости коммерческой недвижимости (по состоянию на 01.01.2022 г.)</p> <p>- Это данные значения для расходов на содержание и эксплуатацию объекта коммерческой недвижимости - даны от суммы денежного дохода от действующего объекта исходя с учетом уровня недогрузки помещений, т.е. учитывающего фактически (между рыночной загрузкой помещений).</p> <p>Включает расходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на управление объектом недвижимости; - на юридические консультации, связанные с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости; - на рекламу арендного бизнеса; - коммунальные расходы и затраты собственника общие стоянки, лифты, лестничные, электроснабжение, за исключением коммунальных платежей, оплачиваемых арендаторами; - на уборку общей территории и общий подъезд; - на охрану общей территории и общий подъезд; - резервирование средств на текущий ремонт; - налоги на эти объекты недвижимости - налог на имущество, управление (определение этих объектов недвижимости). <p>По статусу участка рынка собственности, инвестора, и/или застройщика, зарегистрированного на 01.01.2022, на основе актуальных рыночных данных за истекший период:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объект</th> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Частные помещения и здания</td> <td>0,21</td> <td>0,39</td> <td>0,29</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,17</td> <td>0,41</td> <td>0,38</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,18</td> <td>0,34</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные здания и сооружения</td> <td>0,12</td> <td>0,38</td> <td>0,24</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: * - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственника. При периоде права собственности федерационные расходы не извлекаются. Например, если какое-либо здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельным прибором учета коммунальных услуг в отдельный подъездом, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. ** По отношению своим арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.</p>				№	Объект	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	1	Частные помещения и здания	0,21	0,39	0,29	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,38	3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25	4	Производственные здания и сооружения	0,12	0,38	0,24
№	Объект	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																								
1	Частные помещения и здания	0,21	0,39	0,29																								
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,38																								
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25																								
4	Производственные здания и сооружения	0,12	0,38	0,24																								
25,00%	https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021																											

³² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник												
<p>cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021</p> <p>Операционные расходы подразделяются на 3 вида:</p> <ol style="list-style-type: none"> условно-переменные; условно-постоянные; затраты на замещение. <p>условно-переменные расходы включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> охрана, сигнализация, видеонаблюдение; услуги связи; теплообслуживание; уборка территории и общественных мест; вывоз мусора и дезинфекция; содержание лифтов; на содержание территории; на текущие ремонтные работы; расходы на управление <p>условно-постоянные расходы включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> затраты на страхование; затраты на недвижимость; 	<p>Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС</p> <p>АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных характеристик для рынка недвижимости г. Москва и Московской области 2021 г.</p> <p>Автор - Баранкин И.К. Лейб редакцией - г.д.и. Лекарниной Н.К. Первое применение «характеристики» - 2021 г. и 01.01.2022 г. Режим применения: г. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - допускается</p>												
<p>cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021</p> <p>Аккреированный показатель доли операционных расходов</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Назначение помещения</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,18</td> <td>0,25</td> <td>0,215</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,2</td> <td>0,3</td> <td>0,25</td> </tr> </tbody> </table> <p>14,05%³³</p>	Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение	Офисные	0,18	0,25	0,215	Торговые	0,2	0,3	0,25	<p>Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО</p>
Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение										
Офисные	0,18	0,25	0,215										
Торговые	0,2	0,3	0,25										

³³ Расчет Оценщика из абсолютных величин в относительные приведен в п. 6.4.4 Отчета

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД		Источник		
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*				
№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 608	3 320	2 408
	Эксплуатационные расходы	2 807	2 350	1 710
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 620	6 450	4 280
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	6 710	5 395
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 608	2 304	1 698
	Эксплуатационные расходы	2 008	1 769	1 148
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2008-3112	1690-2760	1191-2290
22,13%		Среднее значение		

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

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

Сегмент стрит-ритейла, как и весь ритейл в целом, остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости в условиях продолжающейся пандемии. В то же время ритейл демонстрирует высокую гибкость и адаптивность бизнеса к вводимым ограничениям, меняющимся потребительским предпочтениям, структуре покупательского трафика и давлению e-commerce.

С точки зрения активности спроса на центральных улицах Москвы лидерство, со значительным отрывом, в течение года сохранили операторы общественного питания (44% в общей сумме новых открытий), сегмент «красота и здоровье» (12%) и fashion-операторы (7%). При этом операторы этих же сегментов лидировали и по количеству закрытий магазинов. Это может свидетельствовать о том, что игроки рынка находятся в поиске оптимальных форматов, тестируя новые концепции, закрывая морально устаревшие и более не актуальные проекты или те, которые невозможно адаптировать под новые условия. Кроме того, в течение 2021 г. новые точки активно открывали продуктовые магазины, медицинские центры, лаборатории и аптеки.

На сегодня рынок стрит-ритейла стабилизируется и становится всё более ориентированным на детальную проработку бизнес-модели: арендаторы начинают тщательнее относиться к выбору локаций, просчитывать свою целевую аудиторию и экономику открытия той или иной точки.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 281 810 – 352 829 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 12,05% до 16,0%.

Уровень операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в

среднем составляет 22,13% от действительного валового дохода.

Уровень потерь от недоиспользования торговой недвижимости в среднем составляет 17,26% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 10% – 12,26% (без учета экстремально низких и высоких значений).

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов 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 свободного

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 запрещен³⁴. Использование помещения в качестве производственно-складского не отвечает критерию юридической правомочности. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное или офисное использование объекта.

³⁴ 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 объектов. 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 использование по назначению – в качестве торговых помещений.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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 обменяны 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 спреды;
- 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 спра-

ведливой 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

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный

инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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. Поскольку, согласно п. 1.4. данного Отчета, определяется справедливая стоимость единого помещения, то подбирались одна группа аналогов для 2 нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки.

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

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

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото	 	 	 	 
Местоположение	г. Москва, ЦАО, пер. Проточный, д. 11	г. Москва, ЦАО, ул. Малая Грузинская, д. 41	г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, д. 16, стр. 2	г. Москва, ЦАО, ул. Большие Каменщики, д. 6, стр. 1А
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Расстояние до ст. метро, мин.	4	10	15	3
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной 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	Общая долевая 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 - 389,1 кв. м, подвал - 347,8 кв. м	2	1
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	нет	нет	нет	нет
Условия парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157622/	https://www.cian.ru/sale/commercial/248457924/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	х	PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 901 221-79-00	Pan Capital Realty Агентство недвижимости +7 967 016-94-38	Agora estate Агентство недвижимости +7 985 872-53-12
Общая площадь, кв. м	1 885,30	736,90	1 171,00	1 546,50
Цена предложения, руб.	?	260 000 000	275 000 000	539 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	352 829	281 810	348 529
Возможность торга	х	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).

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 (сгруппированы³⁵ 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- 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);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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.

³⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права 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. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых или наличие долгосрочных договоров аренды на рыночных условиях (сопоставимых с оцениваемым объектом). Оцениваемое помещение имеет ограничение (обременение) права в виде аренды, анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.6 Отчета. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; 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.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно п. 4.4 настоящего Отчета в размере -14,03%.

Таблица № 15. 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	?	352 829	281 810	348 529
Переданные права	вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	352 829	281 810	348 529
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	-	352 829	281 810	348 529
Дата продажи	дата	фев.22	фев.22	фев.22	фев.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	352 829	281 810	348 529
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-14,03%	-14,03%	-14,03%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена	руб./м ²	-	303 345	242 287	299 648
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,03%	-14,03%	-14,03%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	303 345	242 287	299 648

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

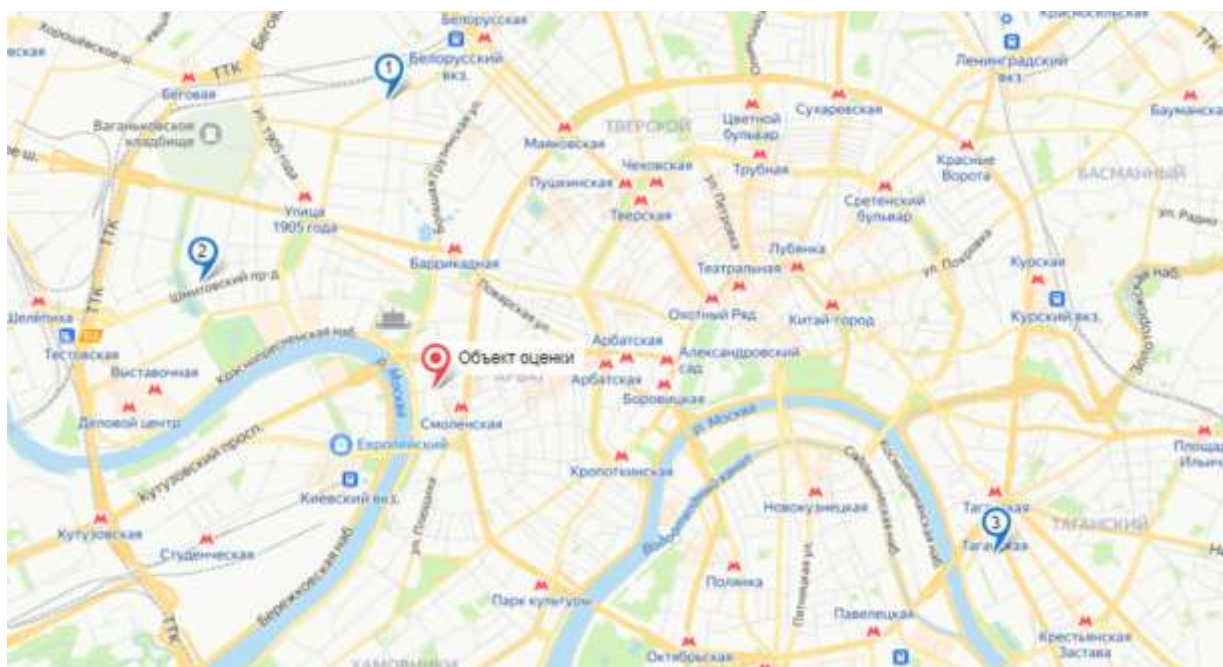


Рис. 22. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Таблица № 16. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	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 Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	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, 01.01.2022 г.:

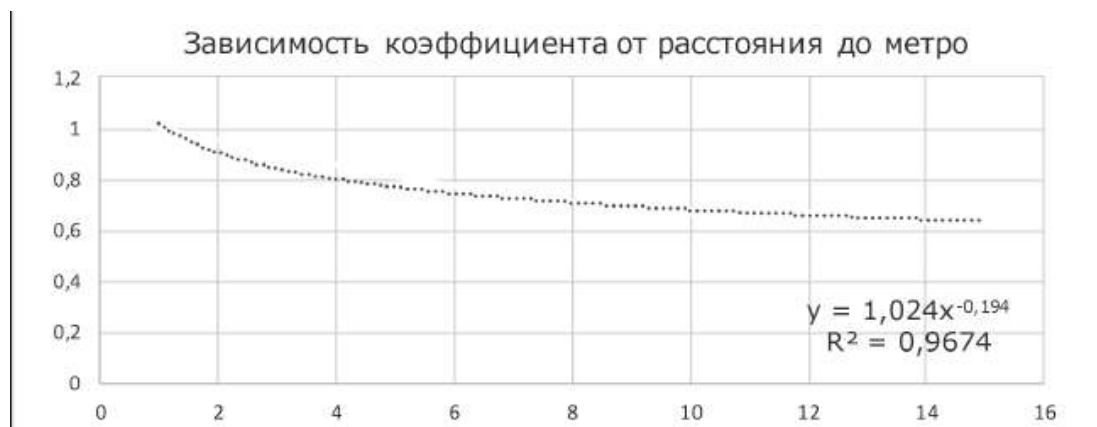


Рис. 23. Зависимость удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в г. Москва, от расстояния до станции метро³⁶

Таблица № 17. 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	10	15	3
Коэффициент	0,783	0,655	0,606	0,827
Величина корректировки, %		19,45%	29,23%	-5,43%

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, 01.01.2022 г., к расчету принимаются средние значения коэффициентов.

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	1,36
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	1,09	1,06	1,15

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии³⁷

Таблица № 18. 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 не крупной второстепенной улицы
Коэффициент	1,09	1,25	1,25	1,09
Величина корректировки, %		-12,80%	-12,80%	0,00%

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: значитель-

³⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

³⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

ная 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, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

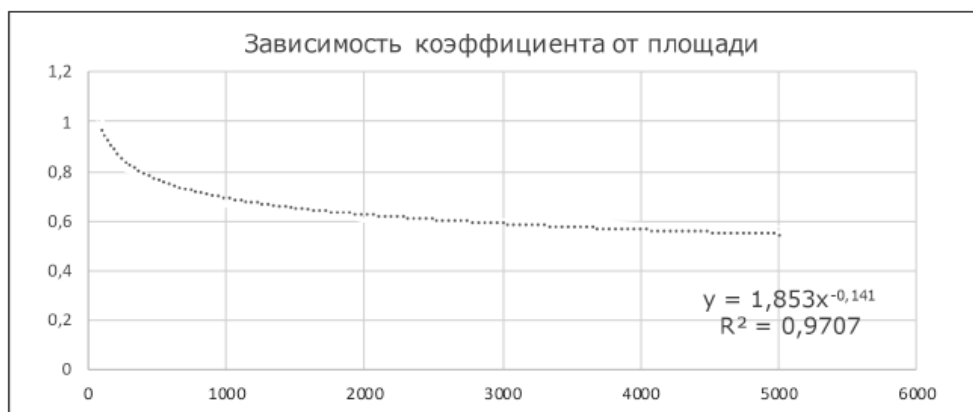


Рис. 25. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади³⁸

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,147} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,147 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 19. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 885,3	736,9	1 171,0	1 546,5
Коэффициент	0,64	0,73	0,68	0,66
Величина корректировки, %	x	-12,41%	-6,49%	-2,75%

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, 01.01.2022 г.

³⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 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	1,22	1,15	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	1,13	1,07	1,19
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	1,12
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. 26. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва³⁹

Таблица № 20. 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	347,80	0,00	0,00	0,82
Цоколь	853,30	0,00	0,00	0,00	0,88
1 этаж	1 032,00	389,10	0,00	1 546,50	1,00
2 этаж	0,00	0,00	1 171,00	0,00	0,93
Общая площадь, кв. м	1 885,30	736,90	1 171,00	1 546,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,948	0,915	0,926	1,000	-
Корректировка, %	-	3,61%	2,38%	-5,21%	-

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 цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

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

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога;

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

- N_i – весовой коэффициент аналога.

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 $(1-a^n)$.

Таблица № 21. 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	-	303 345	242 287	299 648
Корректировка на ценовую зону				
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро				
Расстояние до ст. метро, мин.	4	10	15	3
Корректировка	x	19,45%	29,23%	-5,43%
Корректировка на локальное местоположение				
Локальное расположение	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Корректировка	x	-12,80%	-12,80%	0,00%
Корректировка на класс объекта				
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м	1 885,3	736,9	1 171,0	1 546,5
Корректировка	x	-12,41%	-6,49%	-2,75%
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	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения				
Этаж расположения	цоколь, 1, антресоль	1 этаж - 389,1 кв. м, подвал - 347,8 кв. м	2	1
Корректировка	x	3,61%	2,38%	-5,21%
Корректировка на тип входа				
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-2,14%	12,31%	-13,39%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	97,86%	87,69%	86,61%
Весовой коэффициент	x	35,96%	32,22%	31,82%
Итого скорректированная цена аналогов	x	296 853	272 116	259 526
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	48,27%	50,90%	13,39%
<i>Комментарии</i>	<i>Разница между скорректированными ценами составляет 13%. Коэффициент вариации составляет 7%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	277 004	106 739	87 675	82 590

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	230 837			
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС	435 196 388			

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещение. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемое помещение, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, 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

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании *метода прямой капитализации доходов* осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – чистый операционный доход;
- R- ставка капитализации;
- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

Метод дисконтирования 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- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E_q - затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q -прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V_k - прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y_q - норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Метод капитализации доходов по расчётным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, 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.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозный период.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозный период:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.3.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,92⁴⁰ года (исходя из даты оценки – 01 февраля 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

6.3.3. Прогноз доходов

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения.

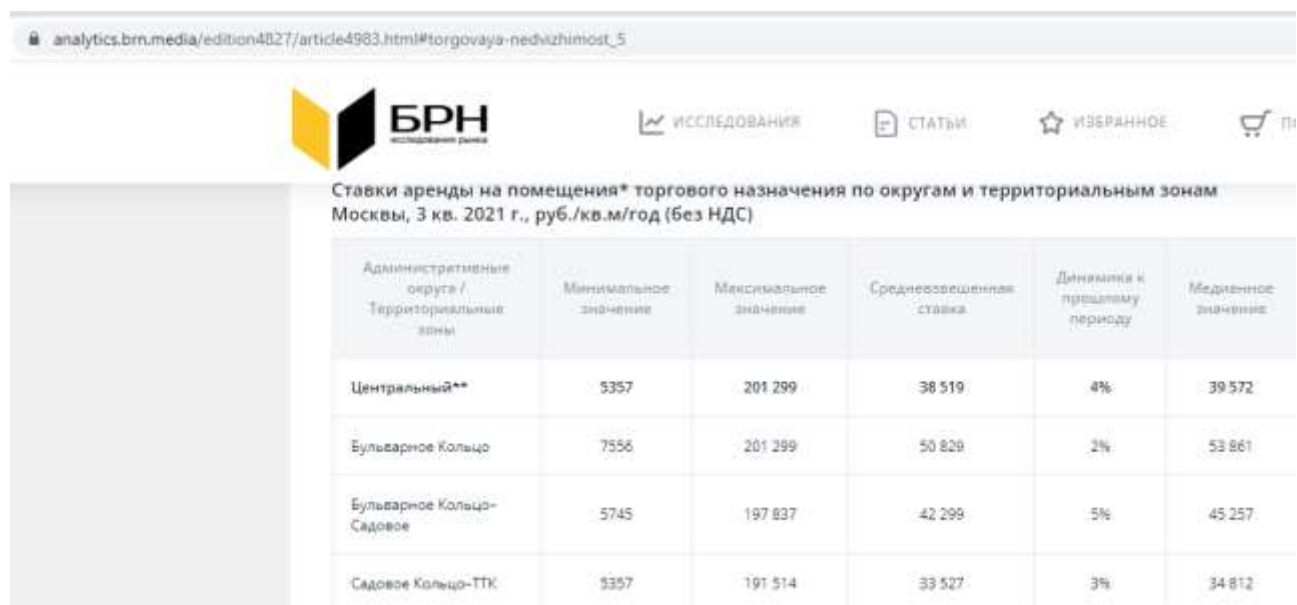
⁴⁰ 0,92 года – доля года с даты оценки (01 февраля 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.

К расчету принимаются фиксированные значения арендной платы согласно Дополнительному соглашению №6 от 24 января 2019 года⁴¹ к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г.

Таблица № 22. 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	Темп изменения в год, %
01 февр. - 31 дек. 2022	5 736 806,40	-
01 янв. - 31 дек. 2023	5 966 278,66	4,00%
01 янв. - 31 дек. 2024	6 204 929,81	4,00%
01 янв. - 31 дек. 2025	6 453 127,00	4,00%
01 янв. - 31 дек. 2026 (постпрогнозный период)	6 711 252,08	4,00%

Таким образом, по состоянию на дату оценки контрактная арендная ставка за кв. м в год без НДС составляет 36 514,97 руб. Согласно аналитическим данным средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений в г. Центральном округе г. Москвы составляет 38 519 руб./кв. м/год без НДС (+5,5% от контрактной ставки) и 33 527 руб./кв. м/год без НДС в зоне расположения оцениваемого объекта «Садовое кольцо – ТТК» (-8,2% от контрактной ставки), что сопоставимо с условиями договора аренды, т.к. находится в пределах неопределенности величины стоимости (подробнее см. п. 7 Отчета).



**Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»

Рис. 27. Среднерыночные величины арендных ставок (по данным исследований рынка БРН⁴²)⁴³

⁴¹ По данным Заказчика более поздние дополнительные соглашения к Договору аренды не заключались

⁴² Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

⁴³ Ввиду наличия достоверной и актуальной аналитической информации о величинах арендных ставок анализируемого сегмента недвижимости объем доступных Оценки рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды не приводится в настоящем Отчете. Кроме того, следует принять во внимание, что информация о сдаче в аренду и коммерческих условиях помещений, предлагаемых в долгосрочную аренду сопоставимым арендаторам, как правило, носит конфиденциальный характер, в связи с чем широко не представлена в открытом доступе. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность полученных результатов.

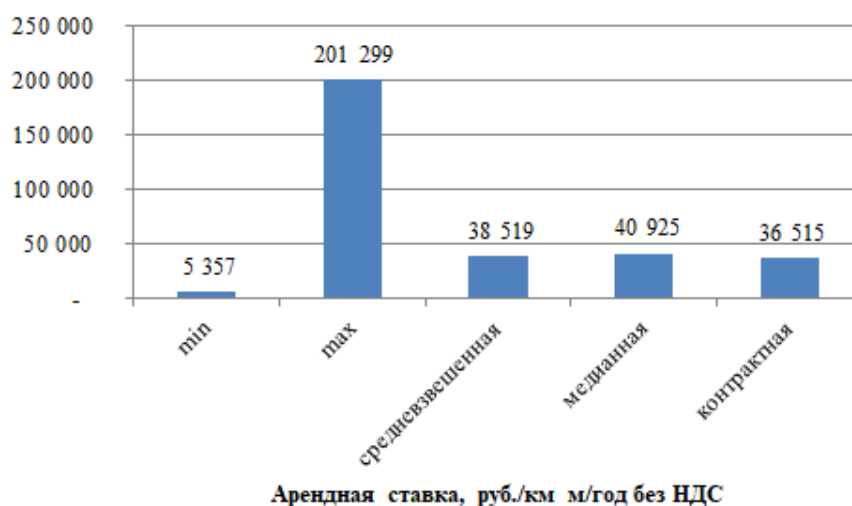


Рис. 28. Графический анализ соответствия контрактной арендной платы среднерыночным условиям Центрального округа г. Москвы (по данным исследований рынка БРН⁴⁴)

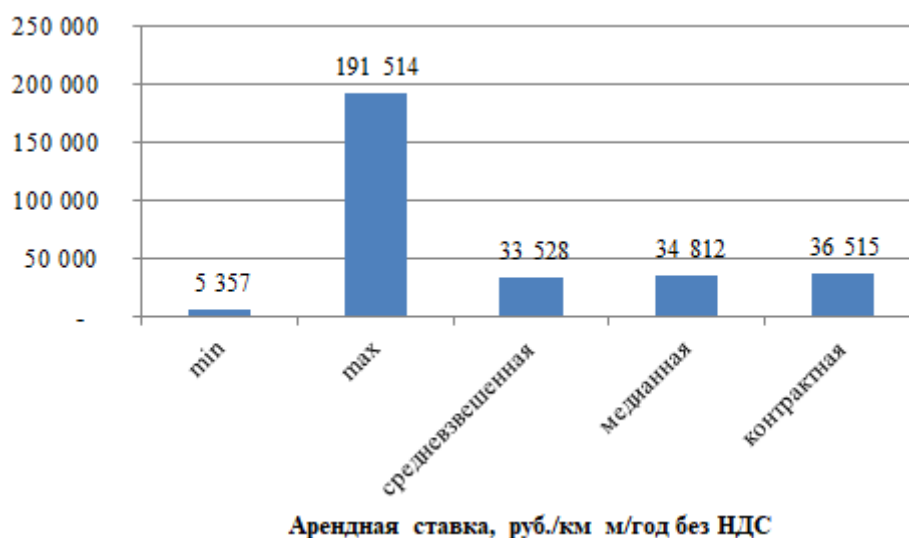


Рис. 29. Графический анализ соответствия контрактной арендной платы среднерыночным условиям в зоне расположения оцениваемого объекта «Садовое кольцо – ТТК» (по данным исследований рынка БРН⁴⁵)

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что величина арендной платы согласно фактическим данным Дополнительного соглашения №6 от 24 января 2019 года к Договору аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. соответствует среднерыночным условиям и может быть принята в качестве базы дальнейшего расчета.

Зафиксированный договорными отношениями темп роста арендной платы 4% в год (до окончания срока действия договора) соответствует величине индекса потребительских цен в 2022-2024 гг. согласно базовому сценарию Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов Министерства экономического развития РФ⁴⁶, согласно аналитическим данным в

⁴⁴ Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

⁴⁵ Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

⁴⁶ Дата публикации 30 сентября 2021 г., https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

2022 году рост арендных ставок для торговых объектов в Москве ожидается до 5,8%⁴⁷, согласно фактическим рыночным данным 2021 года, приведенным выше, темп изменения так же составил 4%⁴⁸. Так как фактический темп роста соответствует среднерыночным тенденциям, то он принимается Оценщиком к расчету, в том числе и как долгосрочный темп роста в постпрогнозном периоде.

Следует отметить, что приведенная выше величина арендной платы не включает в себя коммунальные платежи. Так, 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.

Расчет арендной платы в течение прогнозного периода представлен далее в п. 6.4.6 Отчета.

6.3.4. Прогноз расходов

Как было отмечено выше, величина учитываемой в рамках расчета арендной платы не включает в себя коммунальные платежи, таким образом, расходами собственника, подлежащими вычету, являются операционные расходы без учета коммунальных платежей.

Подробная информация для детального расчета расходов по группам в распоряжении Оценщика отсутствует, в связи с чем к расчету принимаются среднерыночные значения. При этом по результатам проведенного анализа исходя из имеющейся информации Оценщик счел целесообразным уточнить в составе операционных расходов величину налога на имущество применительно к конкретному объекту. Таким образом, к расчету принимается среднерыночная доля операционных расходов без учета коммунальных платежей и налога на имущество в действительном валовом доходе (с последующим учетом платежей по налогу на имущество в абсолютном выражении).

Таблица № 23. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету (без учета коммунальных платежей и налога на имущество)

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник		
20,48%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.		
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87
*Т.к. фактическая недозагрузка у оцениваемого объекта отсутствует, то справочное значение применяется не к потенциальному валовому доходу, а к действительному валовому доходу, которые в данном случае равны			
13. Состав операционных расходов			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
Налог на имущество	9		
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8		
Расходы на страхование	5		
Расходы на управление	11		
Коммунальные платежи	26		
Эксплуатационные расходы	19		
Расходы на рекламу (маркетинг)	6		
Резерв на замещение	16		
Итого	100		
29,00%	Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»,		

⁴⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (значение для специализированной высококлассной складской недвижимости на активном рынке, в среднем по РФ)

⁴⁸ Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник
	https://statielrt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано 17.01.2022 г.)

Этот динамичный график дает представление о структуре расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости - дана от группы экспертов данных от действующего сектора ДВД с учетом (с учетом) изменений рыночной (период рыночной) цены (площади).
 Включает расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на юридические обслуживания (здания и управление и эксплуатацию объектов недвижимости);
- на расходы бюджета фонда;
- коммунальные расходы и затраты собственника общие (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, за исключением коммунальных платежей, уплаченных арендаторами);
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- репарирование средств на текущий ремонт;
- налоги на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По адресу участка рынка собственности, имущества и (предоставление), зарегистрированы на **Таблице**, на основе актуальных рыночных данных за истекший период:

№	Объекты	Максимум транша	Верхний транша	Среднее значение
1	Частные помещения и здания	0,21	0,38	0,29
2	Офисы и доли в долевой собственности помещений и зданий	0,17	0,41	0,28
3	Склады помещений и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные объекты и здания	0,12	0,38	0,24

Примечание:
 * - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственника. При периоде права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано специальным прибором учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивает сам арендатор по своим договорам с коммунальными организациями.

25,00%

<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021>

cepes-invest.com/handbookcomev21/Operating-expenses-2021



АФОС
 АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ
 ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Опер. Справочник | Цены | Оценки

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
 Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
 Справочник типовых рыночных корректировок
 для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г.

Автор - Баранкин И.К.
 Под редакцией - г.д.н. Лекаркиной Н.Е.
 Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
 Регион применения: г. Москва и Московская область
 Область применения - для коммерческой недвижимости
 Возможность модификации - допускается

Операционные расходы подразделяются на 3 вида:

- условно-переменные;
- условно-постоянные;
- затраты на замещение.

условно-переменные расходы включают в себя:

- охрана, сигнализация, видеонаблюдение;
- услуги связи;
- техобслуживание;
- уборка территории и общественных мест;
- вывоз мусора и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- расходы на управление

условно-постоянные расходы включают в себя:

- затраты на страхование;
- затраты на недвижимость;

В табл. 3 приведен агрегированный условный показатель доли операционных расходов от действительного валового дохода. Показатель включает все группы операционных расходов кроме коммунальных платежей. Коммунальные платежи рассчитываются отдельно.

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник												
 <p>Адресованный показатель доли операционных расходов</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Назначение помещения</th> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.18</td> <td>0.25</td> <td>0.215</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.2</td> <td>0.3</td> <td>0.25</td> </tr> </tbody> </table>		Назначение помещения	Min	Max	Среднее значения	Офисные	0.18	0.25	0.215	Торговые	0.2	0.3	0.25
Назначение помещения	Min	Max	Среднее значения										
Офисные	0.18	0.25	0.215										
Торговые	0.2	0.3	0.25										

14,05% (расчет Оценщика из абсолютных величин в относительные приведен ниже)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 208	6 950	5 002
	Эксплуатационные расходы	6 256	4 980	3 190
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 912	8 320	6 250
	Эксплуатационные расходы	7 005	5 490	4 311
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 608	3 320	2 408
	Эксплуатационные расходы	2 807	2 350	1 710
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 620	6 450	4 280
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	6 710	5 395
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 608	2 304	1 698
	Эксплуатационные расходы	2 008	1 769	1 148
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2008-3112	1690-2760	1191-2290

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

22,13%	Среднее значение доли операционных расходов без учета коммунальных платежей
12,16% (расчет значения представлен в нижеследующей таблице)	Доля налога на имущество в составе операционных расходов (без учета коммунальных платежей)
19,44%	Значение доли операционных расходов (без учета коммунальных платежей и налога на имущество), принимаемое к расчету

Таблица № 24. Расчет Оценщика из абсолютных величин в относительные по данным СРД №29

Показатель	Значение	
Операционные расходы с коммунальными платежами с НДС, руб./кв. м/год (для торговых помещений класса В ⁴⁹ , расположенных в Москве ⁵⁰)	8 320,00	
Операционные расходы с коммунальными платежами без НДС, руб./кв. м/год	6 933,33	
Доля коммунальных платежей в операционных расходах, %	26%	
Статья расходов	Доля в составе операционных расходов, % ⁵¹	Доля в составе операционных расходов без учета коммунальных платежей, %
Налог на имущество	9	12,16%
Платежи за земельный участок	8	10,81%
Расходы на страхование	5	6,76%
Расходы на управление	11	14,86%
Коммунальные платежи	26	-
Эксплуатационные расходы	19	25,68%
Расходы на рекламу (маркетинг)	6	8,11%
Резерв на замещение	16	21,62%
Итого:	100	100,00%
Операционные расходы без коммунальных платежей без НДС, руб./кв. м/год	5 130,67	
Операционные расходы без коммунальных платежей без НДС, руб./год	9 672 845,87 (=5 130,67 руб./кв. м × 1 885,3 кв. м)	
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год, без НДС	68 841 676,80 (5 736 806,40 руб./мес. × 12 мес.)	
Доля операционных расходов без коммунальных платежей без НДС в ДВД, %	14,05%	

Таким образом, значение доли операционных расходов в величине действительно валового дохода (арендной платы), без учета коммунальных платежей и налога на имущество, принимаемое к расчету, составляет 19,44%.

Налог на имущество

Налог на имущество согласно действующему законодательству РФ рассчитывается по налоговой ставке 2,2%. В качестве налогооблагаемой базы ввиду постоянной актуализации балансовой (остаточной) стоимости имущества в составе фонда Оценщик счел целесообразным принять величину стоимости оцениваемого имущества, полученную в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица № 25. Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Налогооблагаемая база, руб.	435 196 388
Налоговая ставка, %	2,20%
Налог на имущество, руб.	9 574 320,53 ⁵²

Расчет расходов собственника, подлежащих вычету, в течение прогнозного периода представлен далее в п. 6.4.6 Отчета.

6.3.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

⁴⁹ Наиболее близок к оцениваемому объекту по характеристикам

⁵⁰ Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО

⁵¹ Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО

⁵² Данная величина принимается к расчету в течение всего прогнозного периода, т.к. ее прогнозирование по темпу роста арендной платы не является корректным, ввиду того, что в течение прогнозного периода могут измениться макроэкономические условия, например, ставка капитализации и, соответственно, ставка дисконтирования и как следствие стоимость недвижимости (налогооблагаемая база), т.е. достоверное определение данной величины для каждого года прогнозного периода не представляется возможным. При этом возникающая погрешность расчета не является существенной и находится в пределах неопределенности величины стоимости (подробнее см. п. 7 Отчета). Таким образом, Оценщик допускает, что пренебрежение величиной данной погрешности не повлечет за собой снижение достоверности итогового результата оценки.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{53}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам.

Таблица № 26. Расчет ставки капитализации

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																																		
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету (среднее)																																																				
1	8,20%	14,80%	11,50%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (значение для специализированной высококлассной складской недвижимости на активном рынке, в среднем по РФ)																																																			
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,5%</td> <td>8,2%</td> <td>14,8%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>12,5%</td> <td>9,7%</td> <td>15,3%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,3%</td> <td>7,6%</td> <td>14,9%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>10,5%</td> <td>6,5%</td> <td>14,5%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,0%</td> <td>6,8%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,5%</td> <td>2,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>10,0%</td> <td>6,5%</td> <td>13,5%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>10,5%</td> <td>7,4%</td> <td>13,6%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%	2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,8%	15,2%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,5%	13,5%	8	Курортные регионы	-	-	-	9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																				
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%																																																			
2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%																																																			
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%																																																			
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%																																																			
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,8%	15,2%																																																			
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%																																																			
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,5%	13,5%																																																			
8	Курортные регионы	-	-	-																																																			
9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%																																																			
2	10,22%	14,98%	12,26%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 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>12,26</td> <td>10,22</td> <td>14,98</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	12,26	10,22	14,98																																								
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																					
		ОТ	ДО																																																				
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98																																																				
3	4,00%	10,00%	Не принимается к расчету, т.к. экстремально низкое значение, не соответствующее большинству аналитических данных	https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021																																																			

⁵³ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету (среднее)		
4	9,00%	12,00%	10,00%	Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektovkommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2022-goda
5	10,60%	11,40%	11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Москва, 2021 г. (ноябрь), Научно-практический центр Оценки и Консалтинга НЦПО (принимаются значения для класса В как наиболее близкого по характеристикам к оцениваемому объекту)	
Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %					
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	
1	Офисные помещения	6,8...7,1	6,5...7,2	6,0...7,8	
2	Торговые помещения	10,2...11,3	10,6...11,4	11,4...11,9	
3	Производственные помещения	10,4...11,4	9,9...11,5	10,6...11,3	
11,19%			Значение, принимаемое к расчету, %		

Обоснование величины долгосрочного темпа роста 4% приведено в п. 6.4.3 Отчета.

Таблица № 27. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	11,19%
Долгосрочный темп роста в год, %	4,00%
Ставка дисконтирования, %	15,19%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 15,19%.

6.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока за полный год производится по формуле:

$$PV = \sum_1^t \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0,5}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- CF_t - денежный поток t-го (t = 1, 2, ...t) года прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Или:

$$PV = \sum_1^T CF_t * P, \text{ где:}$$

- CF_t - денежный поток t-го (t = 1, 2, ...t) года прогнозного периода;
- P – коэффициент дисконтирования;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: 0,46=0,92 года / 2.

Таблица № 28. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	01 февр. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025
Арендная плата, руб./мес. без НДС	5 736 806,40	5 966 278,66	6 204 929,81	6 453 127,00
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	63 104 870,40	71 595 343,92	74 459 157,72	77 437 524,00

Период	01 февр. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025
Операционные расходы собственника (без учета коммунальных платежей и налога на имущество), подлежащие вычету, руб. без НДС	12 268 153,33	13 918 777,60	14 475 528,72	15 054 549,86
Налог на имущество, руб.	8 776 460,49	9 574 320,53	9 574 320,53	9 574 320,53
Денежный поток, руб. без НДС	42 060 256,58	48 102 245,78	50 409 308,47	52 808 653,61
Период	0,92	1,92	2,92	3,92
Середина периода (период дисконтирования)	0,46	1,42	2,42	3,42
Ставка дисконтирования	15,19%	15,19%	15,19%	15,19%
Коэффициент дисконтирования	0,9372	0,8185	0,7105	0,6168
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	39 420 622,47	39 369 607,39	35 817 204,97	32 574 013,29

6.3.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого производился аналогично описанному выше.

Таблица № 29. Расчет денежного потока первого года постпрогнозного периода

Период	Постпрогнозный период
Арендная плата, руб./мес. без НДС	6 711 252,08
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	80 535 024,96
Операционные расходы собственника (без учета коммунальных платежей и налога на имущество, подлежащие вычету, руб. без НДС	15 656 731,85
Налог на имущество, руб.	9 574 320,53
Денежный поток, руб. без НДС	55 303 972,57

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

$$55\,303\,972,57 \text{ руб.} / 11,19\% = 494\,226\,743,27 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,92. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5747⁵⁴.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$494\,226\,743,27 \times 0,5747 = 284\,043\,612,25 \text{ руб. без НДС.}$$

6.3.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

Таблица № 30. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	01 февр. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	39 420 622,47	39 369 607,39	35 817 204,97	32 574 013,29	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					284 043 612,25
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	431 225 060,36				

⁵⁴ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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 справедливой стоимости объектов 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.

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. 30. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе⁵⁵

⁵⁵ «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.

**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. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 31. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁵⁶

Таблица № 31. 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 № 32. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	435 196 388	431 225 060	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	382 972 821	360 072 925	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	487 419 954	502 377 195	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	360 072 925	487 419 954	
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 № 33. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	2	100%
Достоверность информации		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	2	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	2	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	1	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	50,0%
Сумма	2	100%

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.

⁵⁶ «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.

Таблица № 34. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	12,50%	12,50%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	50,00%	50,00%

Таблица № 35. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	435 196 388	50,00%
Доходный подход, руб.	431 225 060	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	433 210 724	
Итоговая стоимость, округленно до миллионов рублей, руб. без НДС	433 000 000	

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость; а итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, по состоянию на 01 февраля 2022 года, округленно составляет:

433 000 000 (Четыреста тридцать три миллиона) рублей без учета НДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 7
к Договору № 716-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества,
составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости**
«Коммерческая недвижимость»

г. Москва

«21» января 2022 г.

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»**, в лице Алифирова Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 16.01.2020 г, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора, 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 «09» декабря 2019 г. № 716-О/130/2019 (далее – «Договор»):

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

Овчинников Виктор Сергеевич, диплом о профессиональной переподготовке 14 008385 регистрационный № 0449 от 26 июня 2014 г., квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 020313-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», № 030500-2 от 08 октября 2021 года по направлению «Оценка движимого имущества», № 020312-3 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка бизнеса», Страховой полис № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 года, срок действия: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года), на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

1.2. Указанный в п. 1.1 Задания на оценку Оценщик является полномочным членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж).)

1.5. 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.

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

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.
2. Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащей законодательству РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «25» сентября 2014 г. № 611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит Оценщик, указанный в п. 1.1 Задания на оценку.

1	<p>Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) / 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>1. Нежилое помещение, антресоль №1, цокольный этаж №0, этаж №1, общая площадь 1 885,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: 121099, г. Москва, пер. Проточный, д. 11. Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005001:5951. Выписка из ЕГРН № 99/2022/443952234 от 18.01.2022 г.</p>
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости
3	Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для цели определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года),</p>

		с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость. Границы интервала, в которых может находиться стоимость определять не нужно.
5	Дата оценки	01 февраля 2022 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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»; - Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

		<ul style="list-style-type: none"> – Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. – Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. – В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. – Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. – Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. – Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и долгосрочной аренды
8	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления с учетом долгосрочной аренды

	т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
10	Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p> <p>Окончание проведения оценки: 08 февраля 2022 г.</p>

- 1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.6 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:

Исполнитель:

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Представитель по доверенности

Генеральный директор

В.Ф. Алифировец /

/С.О. Найчук /



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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.  Аитуни К. С.


М.П.



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 корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 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 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.

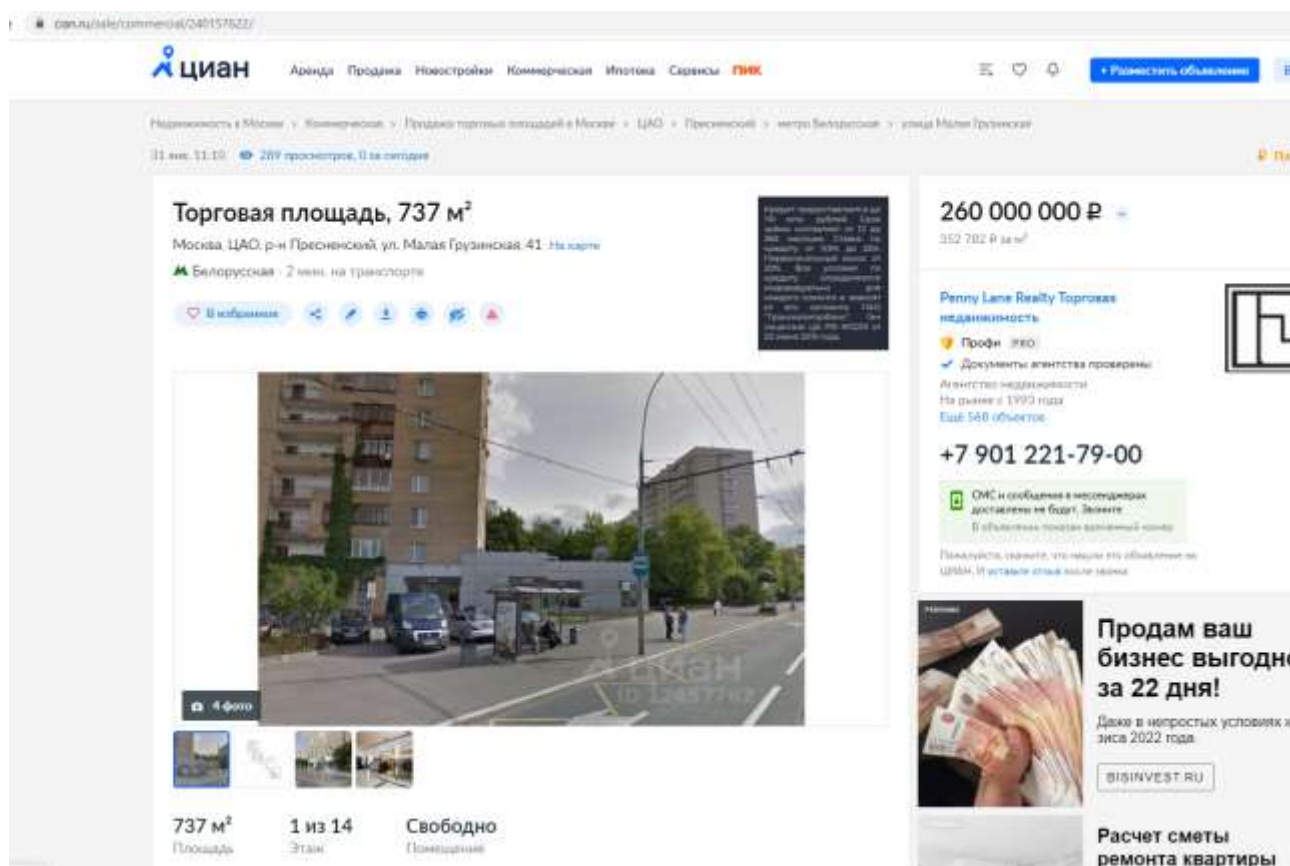


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240157622/>



Торговая площадь, 737 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 41 - На карте
Белорусская - 2 мин. на транспорте

260 000 000 ₽
352 702 ₽ за м²

Репли Lane Reality Торговая недвижимость
Профи ИЭО
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 540 объектов

+7 901 221-79-00

ОМС и особая внесудебная процедура доставки не будет. Звоните
П объявление постан. единичный номер

Правильнее, вероятно, что найти эту объявление на ЦИАН. И установить связь со мной

Продам ваш бизнес выгодно за 22 дня!
Даже в непростых условиях кризиса 2022 года
BIZINVEST.RU

Расчет сметы ремонта квартиры

737 м² Площадь
1 из 14 Этаж
Свободно Помещение

260 000 000 Р
352 782 Р за м²

Penny Lane Realty TopGroup
недвижимость
Профи ИРМО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 568 объектов

+7 901 221-79-00

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

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 901 221-79-00

Уточнить условия

Условия сделки			
Цена	260 000 000 Р	Налог	НДС включен: 43 333 333 Р
Ставка	352 782 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	4,2 м
Вид	Отдельный с улицы

Продам ваш бизнес выгодно за 22 дня!
Даже в непростых условиях зиса 2022 года.
BIZINVEST.RU

Расчет сметы ремонта квартиры тут! От 7450р/м2! от 30 м2
Ремонт новостроек в Москве! Гарантия. Более 30 лет объектов. Скидки.
MRK.SP/MTK.RU



https://www.cian.ru/sale/commercial/248457924/

21 ян. 11:48 328 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 1 171 м²

ЖК «Шмитовский 16», 2. сдан в 1 кв. 2007

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовской проезд, 16С2 На карте

Улица 1905 года - 15 мин. пешком Выставочная - 18 мин. пешком

Деловой центр - 18 мин. пешком

Выбранное

18 фото

1 171 м² Площадь 2 из 24 Этаж Свободно Помещение

275 000 000 Р + -

234 843 Р за м²

Pan Capital Realty

Профи **ИВВ**

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 204 объекта

+7 967 016-94-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните

Помогите, скажите, что не так это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 22:00

Напишите ему или позвоните завтра: +79670169438

[Написать сообщение](#)

МТС Касса напрокат от 900р/мес

Онлайн-касса 54-ФЗ от 900р/мес. Скидка 50% на 2 перв. месяца. Никаких переплат!

KASSA QUIZLINK.RU

21 ян. 11:48 328 просмотров, 2 за сегодня

1 171 м² 2 из 24 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Объектом занимается Данила. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Продается ПСН 1171 м2, отличное состояние. 3 отдельных входа с 1го этажа, 1 линия домов, внутреня, высота потолка 3 м, большой пешеходный и автомобильный трафик, парковка, 150 кВт.

Возможное назначение

Еще: свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 967 016-94-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните

Условия сделки

Цена	275 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	234 843 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Внутренние окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	150

275 000 000 Р + -

234 843 Р за м²

Pan Capital Realty

Профи **ИВВ**

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 204 объекта

+7 967 016-94-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бусте. Звоните

Помогите, скажите, что не так это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 22:00

Напишите ему или позвоните завтра: +79670169438

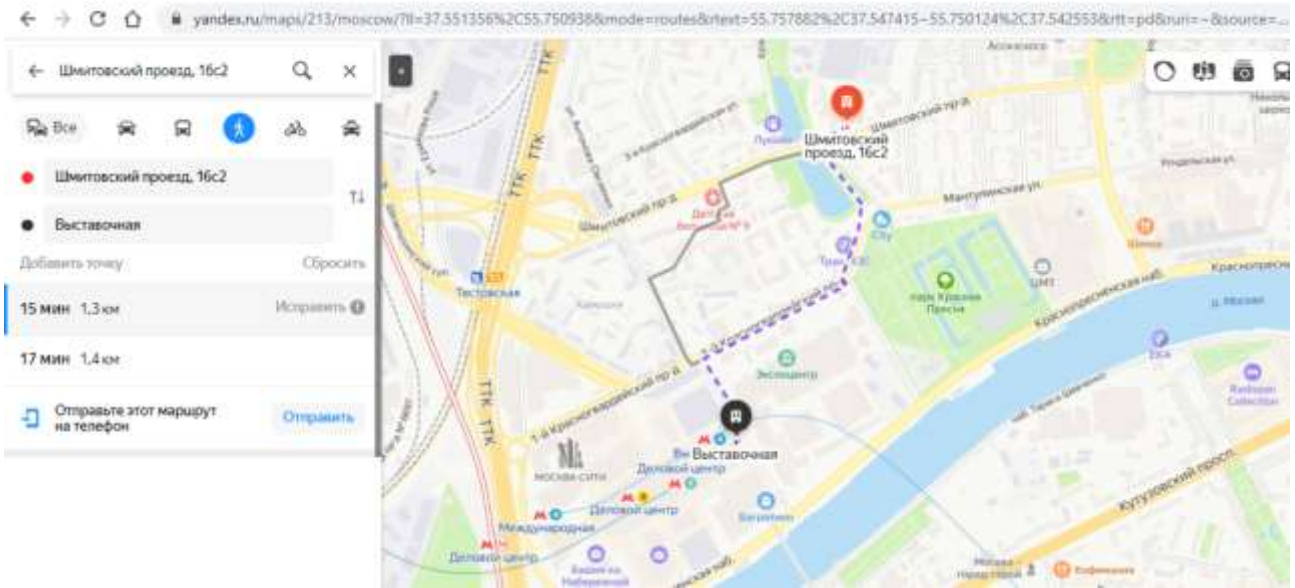
[Написать сообщение](#)

МТС Касса напрокат от 900р/мес

Онлайн-касса 54-ФЗ от 900р/мес. Скидка 50% на 2 перв. месяца. Никаких переплат!

KASSA QUIZLINK.RU

Продам ваш бизнес выгодно за 22 дня!



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818

539 000 000 Р **Магазин, 1546.5 м²**
 Москва, улица Бельские Каменщики, б/с1, Таганской, Москва
 М М Таганская 261 м

Аgora estate
 Размещен объявлений: 5 лет
 Всего за 3 месяца: 766
 +79050725312
 Написать агентству объявлений

Связаться с владельцем +79050725312

Магазин, 1546.5 м²
 Подключается к газовой магистрали. Стабильный арендный бизнес!
 ЦАО, отличная доступность от станции метро Таганская - 8 минут.
 Площадь помещений - 1546,5 кв. м. 1 этаж активно пристроенного к жилому дому, 1 этаж дома.
 Помещение имеет отдельный вход с фасада и отдельную зону разгрузки со двора/земля 0,23 га в
 авеню на 40 лет, все коммуникации, элитная мощность 180 кВт. Помещение сдано в аренду до
 2028 года по новому арендатору - супермаркет Billa. Ставка аренды 3 600 000 рублей в месяц,
 индексация 6%. Развитая инфраструктура. В непосредственной близости расположены остановки
 общественного транспорта. Густонаселенный жилой массив с плотным пешеходным и автомобильным
 трафиком.
 Объект № 542692
 Номер объекта: #2542692/310

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818

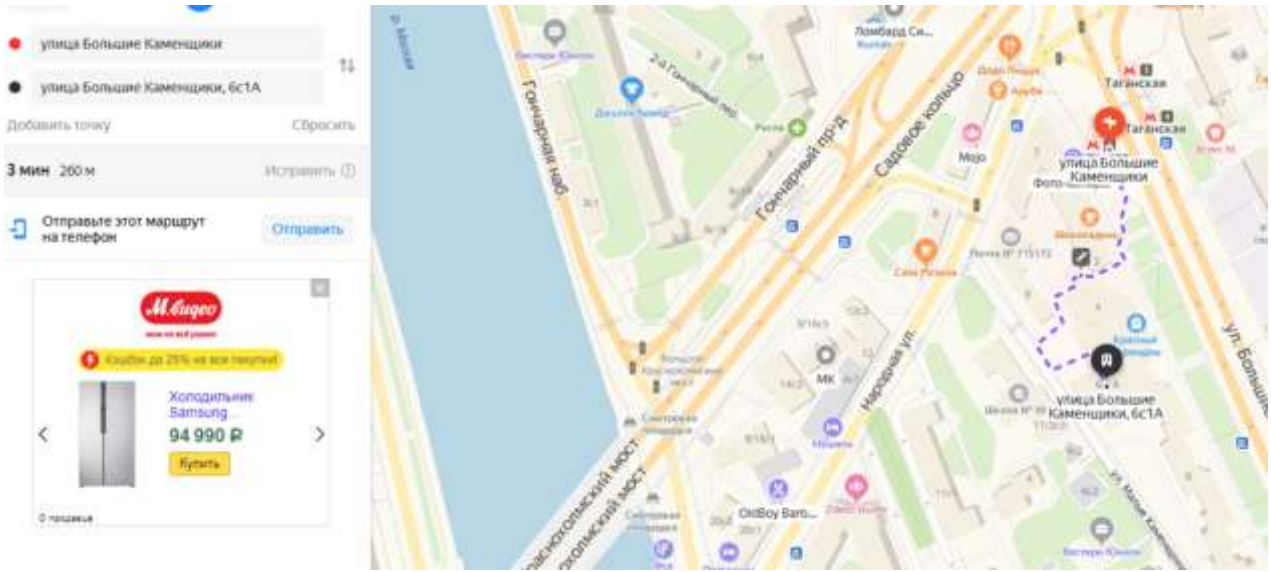
539 000 000 Р **Магазин, 1546.5 м²**
 Москва, улица Бельские Каменщики, б/с1, Таганской, Москва
 М М Таганская 261 м

Образы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: коммерческая недвижимость
 Класс здания:
 Площадь: 1546.5 м²
 Цена: 539 000 000 Р
 Цена за м²: 348 529 Р
 Тип объекта: Магазин
 Дата публикации объявления: 31/08/2019
 Дата обновления объявления: 29/1/2022
 Номер в каталоге: 1766866818

Расположение
 Москва, улица Бельские Каменщики, б/с1, Таганской, Москва

- М М Таганская 261 м
- Крестьянская застава 027 м
- Москва Павелецкая 1.2 км
- Новокосыгина 1.7 км
- Римская 2.0 км
- Марксистская 488 м
- Горьковская 995 м
- Павелецкая 1.3 км
- Третьковская 1.8 км
- Площадь Ильича 2.0 км



Информация, используемая в рамках доходного подхода к оценке

socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

15 / 98 | 100%

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,8
консервативный		73,0	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 73. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Все респонденты. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,6%	-0,6%	5,8%
2	Санкт-Петербург	3,0%	0,6%	5,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,0%	-0,1%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,8%	-1,7%	7,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,3%	-0,3%	8,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,8%	8,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,5%	2,2%	12,8%
8	Курортные регионы	25,0%	7,4%	42,6%
9	Дальневосточные регионы	4,5%	-0,3%	9,3%

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 18.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(из объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
18.01.2022 № 99/2022/443952234		
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:	Москва, пер. Проточный, д. 11	
Площадь:	1885,3	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	294687133,05	
Государственный регистратор полное наименование должности		ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
М.П.		подпись

Помещение	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
18.01.2022 № 99/2022/443952234	
Кадастровый номер:	77:01:0005001:5951
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005001:1101
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям ипотечного дома социального использования или ипотечного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	
подпись	

	<p>12) этаж 1, помещение Ia - комната 12; наименование: ПОМ ПОДСОБНОЕ, площадь 4, 8 кв.м(обременяется 4, 8 кв.м.)</p> <p>13) этаж 1, помещение Ia - комната 13; наименование: КОМНАТА ОХРАНЫ, площадь 5 кв.м(обременяется 5 кв.м.)</p> <p>14) этаж 1, помещение Ia - комната 14; наименование: ПОМ ПОДСОБНОЕ, площадь 9, 5 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.)</p> <p>15) этаж 1, помещение Ia - комната 15; наименование: УМЫВАЛЬНАЯ, площадь 1, 4 кв.м(обременяется 1, 4 кв.м.)</p> <p>16) этаж 1, помещение Ia - комната 16; наименование: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв.м(обременяется 1, 1 кв.м.)</p> <p>17) этаж 1, помещение Ia - комната 17; наименование: ПОМ ПОДСОБНОЕ, площадь 9, 5 кв.м(обременяется 9, 5 кв.м.)</p> <p>18) этаж 1, помещение Ia - комната 18; наименование: КОРИДОР, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 17, 3 кв.м.)</p> <p>19) этаж 1, помещение Ia - комната 19; наименование: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 25, 1 кв.м(обременяется 25, 1 кв.м.)</p> <p>20) этаж 1, помещение Ia - комната 20; наименование: КОРИДОР, площадь 4, 3 кв.м(обременяется 4, 3 кв.м.)</p> <p>21) этаж 1, помещение Ia - комната 21; наименование: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 11, 4 кв.м(обременяется 11, 4 кв.м.)</p> <p>22) этаж 1, помещение Ia - комната 22; наименование: КЛАДОВАЯ, площадь 1, 9 кв.м(обременяется 1, 9 кв.м.)</p> <p>23) этаж 1, помещение Ia - комната 23; наименование: УБОРНАЯ, площадь 1, 2 кв.м(обременяется 1, 2 кв.м.)</p> <p>24) этаж 1, помещение Ia - комната 24; наименование: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 35, 5 кв.м(обременяется 35, 5 кв.м.)</p> <p>25) этаж 1, помещение Ia - комната 25; наименование: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 69, 4 кв.м(обременяется 69, 4 кв.м.)</p> <p>26) этаж 1, помещение Ia - комната 26; наименование: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 475, 1 кв.м(обременяется 475, 1 кв.м.)</p> <p>27) этаж 1, помещение Ia - комната 27; наименование: УМЫВАЛЬНАЯ, площадь 1, 2 кв.м(обременяется 1, 2 кв.м.)</p> <p>28) этаж 1, помещение Ia - комната 28; наименование: ТАМБУР, площадь 6, 8 кв.м(обременяется 6, 8 кв.м.)</p> <p>29) этаж 1, помещение Ia - комната 29; наименование: ТАМБУР, площадь 6, 9 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.)</p> <p>30) этаж 1, помещение Ia - комната 30; наименование: КОРИДОР, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.)</p> <p>31) этаж 1, помещение Ia - комната 31; наименование: ЛЕСТНИЦА, площадь 14, 7 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.)</p> <p>32) этаж 1, помещение Ia - комната 32; наименование: КЛАДОВАЯ, площадь 9, 7 кв.м(обременяется 9, 7 кв.м.)</p> <p>33) этаж 1, помещение Ia - комната 33; наименование: КЛАДОВАЯ, площадь 14, 1 кв.м(обременяется 14, 1 кв.м.)</p> <p>34) этаж 1, помещение Ia - комната 34; наименование: ТАМБУР, площадь 2, 9 кв.м(обременяется 2, 9 кв.м.)</p> <p>35) этаж 1, помещение I - комната 1; наименование: КАБИНЕТ, площадь 7 кв.м(обременяется 7 кв.м.)</p> <p>36) этаж 1, помещение I - комната 2; наименование: КОРИДОР, площадь 23</p>
--	---

	кв.м(обременяется 23 кв.м.)
	37) этаж 1, помещение I - комнат
дата государственной регистрации:	26.09.2005
номер государственной регистрации:	77-77-11/253/2005-715
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дата окончания срока действия договора доверительного управления фондом - 16.12.2007г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог», зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2004г. в реестре за №0252.74113866

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
18.01.2022 № 99/2022/443952234		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Протошный, д.11, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885, 3 кв.м, весь объект	
	дата государственной регистрации:	03.09.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-001	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.08.2013 по 10.08.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	:	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2013 №5А-175/13, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-001	
3.2.2.	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Протошный, д.11, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885, 3 кв.м	
	дата государственной регистрации:	03.09.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-002	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 10.08.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	:	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды от 12.08.2013 №АВН-ГС/ПП, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-002	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приворотная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 576/3 Лигер -
по состоянию на 31.07.2013 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00051743				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.				
Дом	11	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	жилое				
Общая площадь всего (кв.м.)	12883,0	Количество квартир	112		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3982,7	Материал стен	кирпичный		
	лестничных клеток	527,1	Год постройки	1995	
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	10		
вент. камер	-	Подземных этажей	2, в т.ч. техподвал		
других помещений	3455,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3813,0		
Площадь застройки (кв.м.)	3557	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	5202,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2872,4		
		в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-		



02 10 13 0018543

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным закон. "О государственной регистрации прав на недвиж. имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвест паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1885,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1885,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Сведения об обременении: доверительное управление.

Переоборудовано без разрешения.

Начальник ТБТИ **Н.И. Курочкина**
Валентина Ивановна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. Москвы

1.08.2013 Подпись




Исполнитель **Милешина Е.Е.**

1.08.2013 Подпись

М.П.

Евгений

Руководитель группы
 инвентаризации строений
 и сооружений
Запорожан И. Н.



Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	31.07.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			576/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 576		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.				
Дом	11	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5	на	1999	Год постройки	1995
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=3,25 hц=3,50 h1эт=2,70 h1эт=3,00 h1эт=3,25 h1эт=3,34 h1эт=3,50 h1эт=3,55 h2-10эт=2,70 hалэт=2,00				

Видо технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Давл
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

"31" июля 2013 г.



Исполнитель Милешина Е.Е.

34 10 302485

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.




02 10 13 0018536

Центральное ТЭИ
 Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002
 Сведения об обременении: доверительное управление
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
ц	1	кабинет	7,6	7,6					торгов.	325
	2	раздевалка	18,7			18,7			торгов.	
	3	душевая	1,7			1,7			торгов.	
	4	уборная	1,0			1,0			торгов.	
	5	умывальная	1,1			1,1			торгов.	
	6	душевая	1,8			1,8			торгов.	
	7	уборная	1,0			1,0			торгов.	
	8	умывальная	1,2			1,2			торгов.	
	9	раздевалка	12,9			12,9			торгов.	
	10	коридор	10,3			10,3			торгов.	
Итого по помещению			57,3	7,6	49,7					
---Нежилые помещения всего			57,3	7,6	49,7					
в т.ч. Торговые			57,3	7,6	49,7					

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 10 13 0018544

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые

Последнее обследование 18.03.2002

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	1	комн.приема глц	9,5	9,5					350
	2	кабинет	9,7	9,7					
	3	кухня	13,0			13,0			
	4	кухня	12,9			12,9			
	5	кладовая	2,3				2,3		
	6	коридор	18,3			18,3			
	7	кухня	16,8	16,8					
	8	кухня	13,9	13,9					
	9	кухня	24,7	24,7					
	10	зал торговый	120,0	120,0					
	11	коридор	3,3			3,3			
	12	моечная	9,7			9,7			
	13	касса	3,7	3,7					
	14	тамбур	2,4			2,4			
	15	бильярдная	10,0	10,0					
	16	бильярдная	11,2	11,2					
	17	зал обеденный	121,9	121,9					
	18	коридор	6,3			6,3			
	19	раздевалка	5,4			5,4			
	20	кладовая	2,6				2,6		
	21	уборная	1,1				1,1		
	22	умывальная	1,2				1,2		
	23	кабинет	5,3	5,3					
	24	кабинет	9,2	9,2					
	25	кабинет	8,7	8,7					
	26	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	7,9	7,9					
	28	коридор	30,0			30,0			
	29	кладовая	11,3			11,3			
	30	кабинет	9,6	9,6					
	31	коридор	22,7			22,7			
	32	коридор	7,9			7,9			
	33	прочее	18,6	18,6					
	34	коридор	9,7			9,7			
	35	зал торговый	159,8	159,8					
	36	санузел	22,2			22,2			
	37	коридор	4,2			4,2			
	38	санузел	4,0			4,0			
	39	санузел	16,9			16,9			
	40	кладовая	6,1			6,1			
	41	кладовая	2,3			2,3			
	42	лестница	14,7			14,7			
	43	подъемник	1,1			1,1			
	44	лифт	1,3			1,3			

2 Центральное
государственное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 3

Итого	796,0	563,1	232,9				
---Нежилые помещения всего	796,0	563,1	232,9				
в т.ч. Торговые	703,7	489,1	214,6				
Прочие	92,3	74,0	18,3				

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 1.07.1999

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	кабинет	7,0	7,0					334
	2	коридор	23,0			23,0			
	3	кабинет	8,6	8,6					
	4	кабинет	12,4	12,4					
	5	уборная	1,8			1,8			
	6	умывальная	1,4			1,4			
	7	уборная	1,8			1,8			
Итого по помещению			56,0	28,0	28,0				
---Нежилые помещения всего			56,0	28,0	28,0				
в т.ч. Торговые			56,0	28,0	28,0				

② **Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 4

Помещение N 1а Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	16,9			16,9			торгов.	334
	2	пом.подсобное	7,7			7,7			торгов.	
	3	душевая	1,0			1,0			торгов.	
	4	кладовая	11,9			11,9			торгов.	
	5	коридор	68,7			68,7			торгов.	
	6	коридор	14,3			14,3			торгов.	
	7	касса	5,5	5,5					торгов.	
	8	коридор	2,3			2,3			торгов.	
	9	мюечная	14,3			14,3			торгов.	
	10	кухня	33,5			33,5			торгов.	
	11	кухня	25,2			25,2			торгов.	
	12	пом.подсобное	4,8			4,8			торгов.	
	13	комната охраны	5,0	5,0					торгов.	
	14	пом.подсобное	9,5			9,5			торгов.	
	15	умывальная	1,4			1,4			торгов.	
	16	уборная	1,1			1,1			торгов.	
	17	пом.подсобное	9,5			9,5			торгов.	
	18	коридор	17,3			17,3			торгов.	
	19	зал выставочный	25,1	25,1					торгов.	
	20	коридор	4,3			4,3			торгов.	
	21	зал выставочный	11,4	11,4					торгов.	
	22	кладовая	1,9			1,9			торгов.	
	23	уборная	1,2			1,2			торгов.	
	24	зал торговый	35,5	35,5					торгов.	
	25	зал выставочный	69,4	69,4					торгов.	
	26	зал торговый	475,1	475,1					торгов.	
	27	умывальная	1,2			1,2			торгов.	
	28	тамбур	6,8			6,8			торгов.	
	29	тамбур	6,9			6,9			торгов.	
	30	коридор	22,2			22,2			торгов.	
	31	лестница	14,7			14,7			торгов.	
	32	кладовая	9,7			9,7			торгов.	
	33	кладовая	14,1			14,1			торгов.	
	34	тамбур	2,9			2,9			торгов.	
Итого по помещению			952,3	627,0	325,3					
---Нежилые помещения всего			952,3	627,0	325,3					
в т.ч. Торговые			952,3	627,0	325,3					

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 5

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	13,1	13,1					200
	2	кабинет	10,6	10,6					
Итого по помещению			23,7	23,7					
---Нежилые помещения всего			23,7	23,7					
в т.ч. Торговые			23,7	23,7					
Итого			1885,3	1249,4	635,9				
---Нежилые помещения всего			1885,3	1249,4	635,9				
в т.ч. Торговые			1793,0	1175,4	617,6				
Прочие			92,3	74,0	18,3				

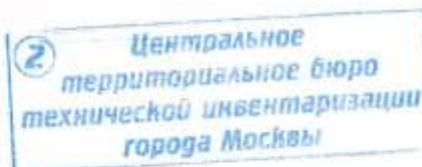
Экспликация на 5 страницах

1.08.2013 г.

Исполнитель Милешина Е.Е.

Милешина Е.Е.

34 10 302485



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ <u>1</u> антресоль	КВАР. № <u>1</u> ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № _____ (_____)	ДОМ № <u>11</u>
ПО (УЛ./ПЕР.) <u>Проточный пер.</u>	
Центральный административный округ _____ г. МОСКВЫ	

h = 2.00 м

1 антресоль

2
**Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

3410302485

Поэтажный план составлен по состоянию на
18 марта 2002 г.

Исполнитель Милешина Е. Е. *[Signature]*

Проверил Запорожан И. Н. *[Signature]*

30 июля 2013 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

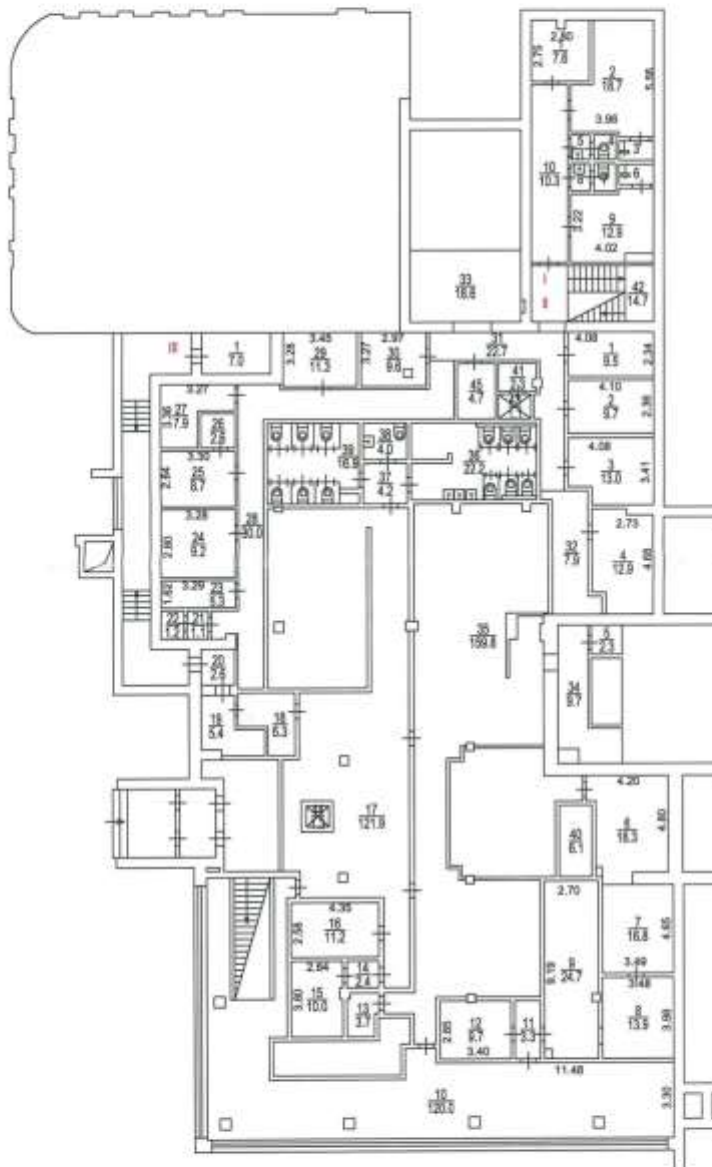
по адресу: Лихосейский пер.

домовый (кат.) дом 11

корпус: строение (сооружение)

квартал № 575/3 ЦНО г. Москвы

Цоколь



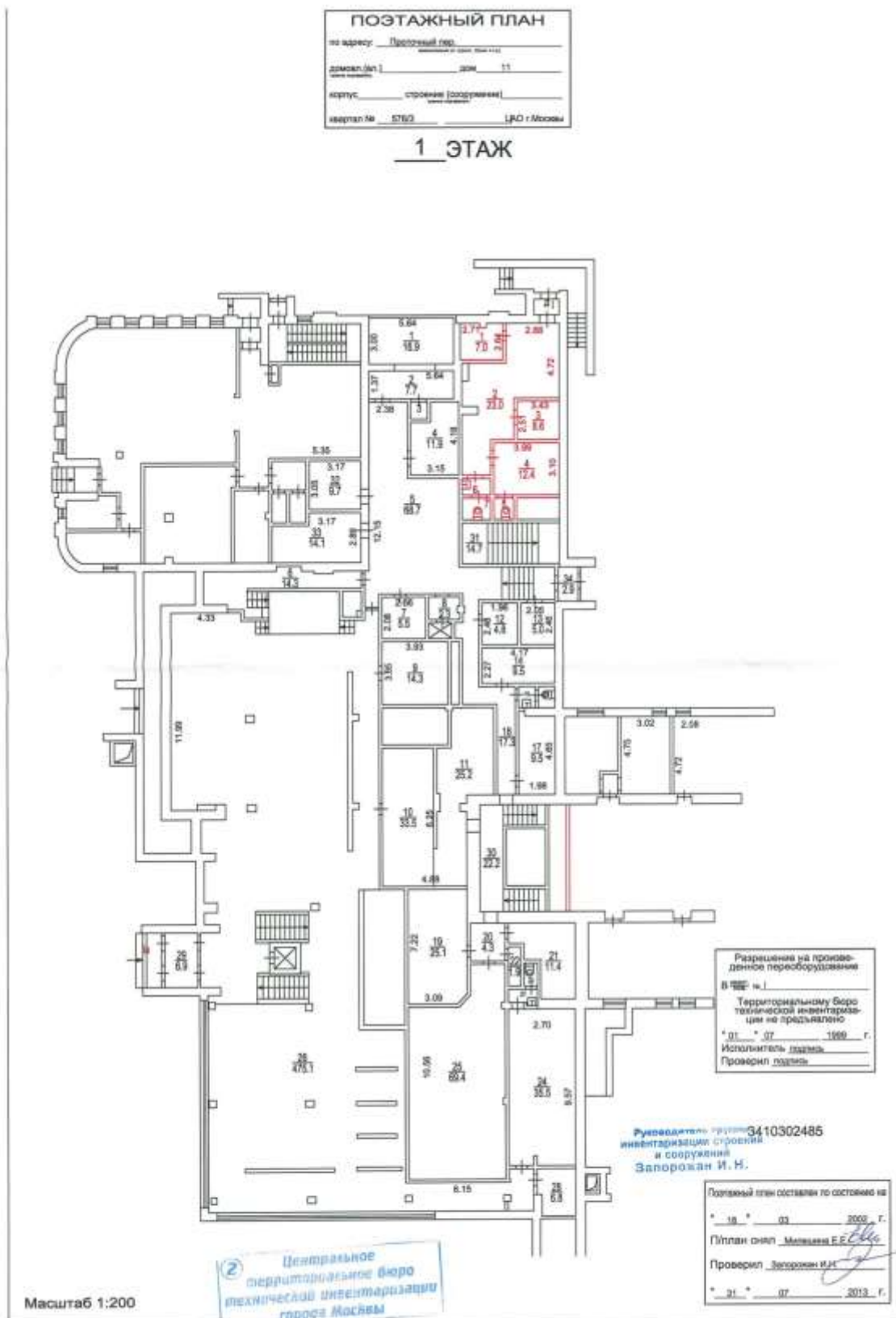
Руководитель группы
 инвентаризации строений
 и сооружений
Запорожан И. Н.

3410302485

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 * 18 * 08 * 2007 г.
 План снят Мельникова Е.Е.
 Проверил Запорожан И.Н.
 * 31 * 07 * 2013 г.

Масштаб 1:200





Акционерное общество «Сбер Управление Активами»
Россия, 121170, г. Москва, ул. Поклонная, дом 3, корп. 1, этаж 20
Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.sber-am.ru

ООО «ЛАБРИУМ – КОНСАЛТИНГ»

Исх. № 0163/22
02 февраля 2022 года

Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» (Далее – «Заказчик») и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 7 от «21» января 2022 года к Договору № 716-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость».

Объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0005001:5951 общей площадью 1 885,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/443952234 от 18.01.2022 г., у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

С уважением,
представитель по доверенности



/В.Ф. Алифировец/