



ИО-0320-09

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 02 марта 2020 года

Дата составления отчета 10 марта 2020 года

Заказчик АО «Сбербанк Управление Активами»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку № 1 от 27 февраля 2020 г. к Договору № 716-О/130/2019 об оценке имущества от 09 декабря 2019 г. с АО «Сбербанк 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 02 марта 2020 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений.

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, определенная для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений, по состоянию на 02 марта 2020 года округленно составляет:

381 000 000 (Триста восемьдесят один миллион) 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 I категории
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	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	11
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	13
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	16
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	27
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект	28
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной недвижимости	45
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	51
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
5.1. Общие положения	52
5.2. Анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного	52
5.3. Анализ вариантов использования участка с существующей застройкой	52
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	56
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	57
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	57
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	61
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	61
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	61
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	67
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	70
6.3. Доходный подход	70
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	70
6.3.2. <i>Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации</i>	71
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	85
ПРИЛОЖЕНИЯ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	115

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 27 февраля 2020 г. к Договору № 716-О/130/2019 об оценке имущества от 09 декабря 2019 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0320-09 от 10 марта 2020 г.
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): 420 321 391 руб. без НДС Доходный: 342 650 415 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, определенная для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений, по состоянию на 02 марта 2020 года составляет: 381 000 000 (Триста восемьдесят один миллион) 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 целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. 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

Наименование	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.
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда
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 собственности, аренда, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	02 марта 2020 г.
Допущения, на которых основывалась оценка	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

Наименование	Характеристика
	<p>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.</p> <p>3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>8. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
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	7 (Семь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации. При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

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 «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «Сбербанк 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 специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, оф. 13
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1. Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	6 лет (с 2014 года)

Показатель	Характеристика
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
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 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 27/21, офис 13
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 Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 февраля 2020 г. № 99/2020/315592960 на оцениваемый объект имеется ограничение (обременение) права в виде доверительного управления, оцениваемый объект находится на праве общей долевой собственности. Но для целей данной оценки обременение (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.

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 Задаанием № 1 от 27 февраля 2020 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 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 февраля 2020 г. № 99/2020/315592960;

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;

Письмо Исх.-0419/20 от 10 марта 2020 г.

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».

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.

Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

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 унт-та, 2006.

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

Иные источники информации

Макроэкономический анализ:

- Официальный сайт Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru/minec/>

Региональный анализ:

- Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве, <http://moscow.gks.ru>.

Иные источники, ссылки на которые указаны по тексту Отчета.

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

¹ В соответствии с письмом Исх.-0419/20 от 10 марта 2020 г. в связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором данный договор не приводится в рамках настоящего Отчета, хранится в архиве у Оценщика

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности принадлежит Акционерному обществу «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	АО «Сбербанк 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, 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. Согласно заданию на оценку данное ограничение (обременение) права не учитывается при проведении оценки.

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.

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 — 12 615 279 чел. (2019)⁴, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

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

⁴ Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2019 года. URL: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/bul_dr/mun_obr2019.rar



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 порядка 701 тысячи человек.⁶

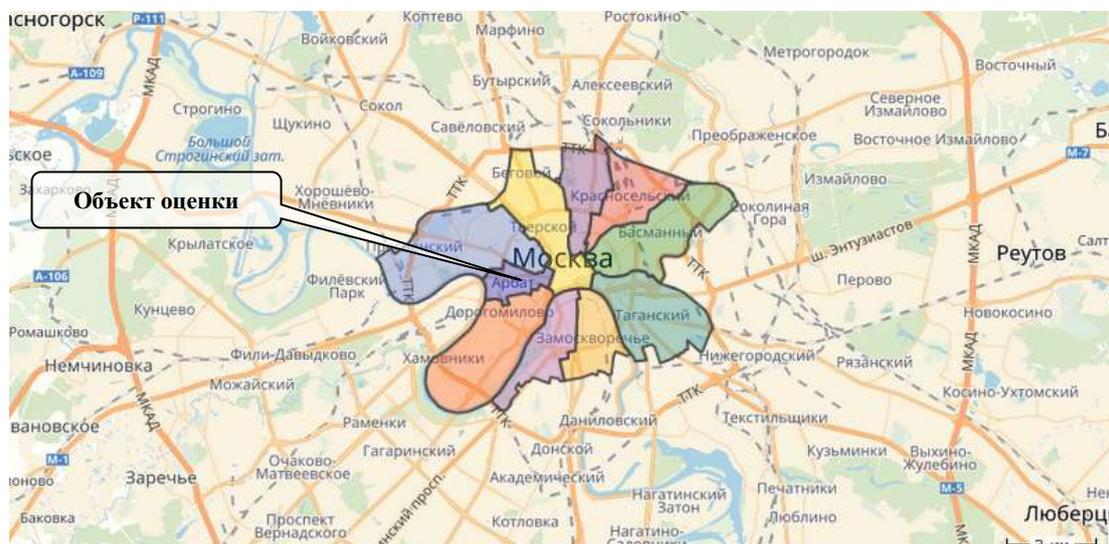


Рис. 2. Карта районов ЦАО⁷

Район Арбат⁸

Район Арбат входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы.

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: <http://mosopen.ru/district/cao>

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/arat/>

Район занимает территорию в 276 гектаров 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 обустройства 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.



Рис. 3. Карта района Арбат г. Москвы⁹

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

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

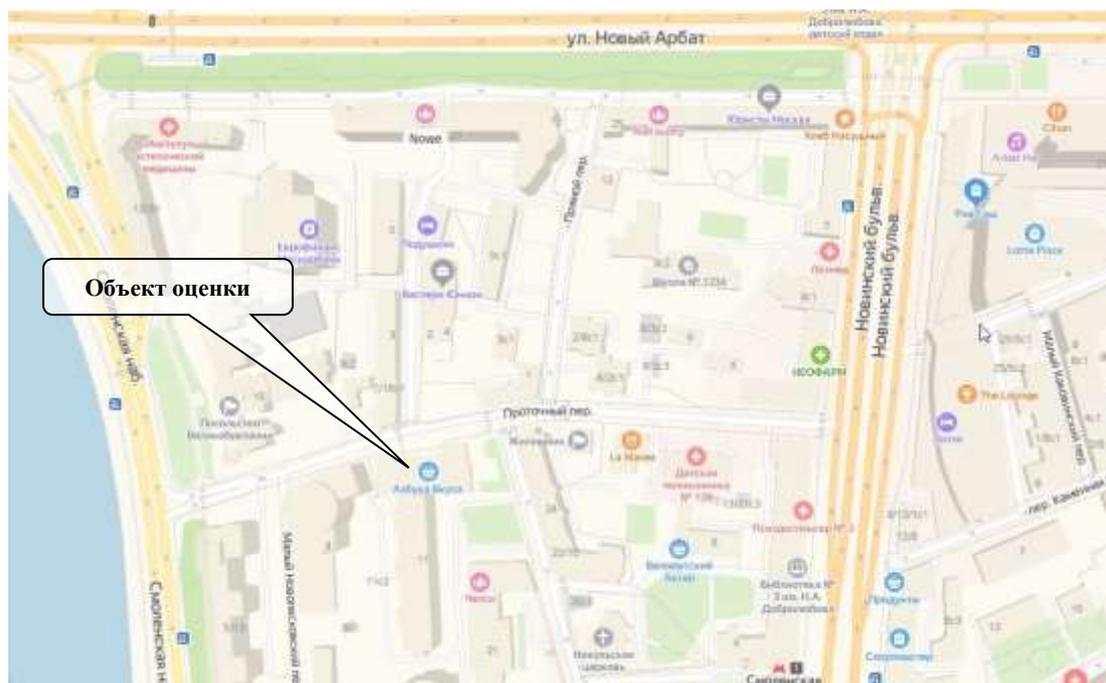


Рис. 4. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы¹⁰

В непосредственной близости от объектов оценки расположены крупные магистрали района Арбат — улица Новый Арбат и Новинский бульвар (250 м и 280 м соответственно).

Доступность транспортом

Объект оценки расположен в 340 м¹¹ от станции метро «Смоленская» (4 мин. пешком). 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 ЦАО, в непосредственной близости от Садового кольца в общественно-деловой зоне;
- ближайшее окружение объектов – преимущественно жилая и административная застройка.

3.5. Описание Объекта оценки

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

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:01:0005001:1101
Адрес	г. Москва, пер. Протоchnый, д. 11
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

¹⁰ Источник картографической информации — Источник картографической информации — Yandex. Карты

¹¹ Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

Наименование	Значение
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
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 расположены оцениваемые объекты 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-

¹² По данным сайта Росреестра, https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/pz1/pZDBUswEIafxnM2pbXALQKDDgqCoKSXTBoyBzK27YTE0bc3aevgBTiYyWV3_93v30UJ2qNE8c8i46aoFS9dTJN7NI-HMzwJ8WK-xjGQJ7LAAzW2Ebo46pghVHyn34n8P1w4RFw_cIVxCS4IfAWb0GoMxkzw8EkzBYrKbbEZDNAN6f10EAgnGBnyFqZXRdlIjegdvkmuRE-EP6aunNmbmu5GITsiULXcvD7ONL6W2KA-FyhzHj-EHpmYFaByPAY-dg8ghxtEoap1qmfimJ9M9M3kGo0Va2aZsepTCdJq_sJfZyw7VhTX0qOn006rJaSvPLbozI-VZ-uQ8HIZRhZGmlJVUvapOj51DH0glbJVqroRkzluvKNsdUn-KM6Nf3gXQblJkuTn3uLQVxureLG-c2Z7ZVLs9FK9VNRxc_D8waCbc/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=77:1:5001:5951&dbName=firLite®ion_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.*

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



Фото 1. Внешний вид здания

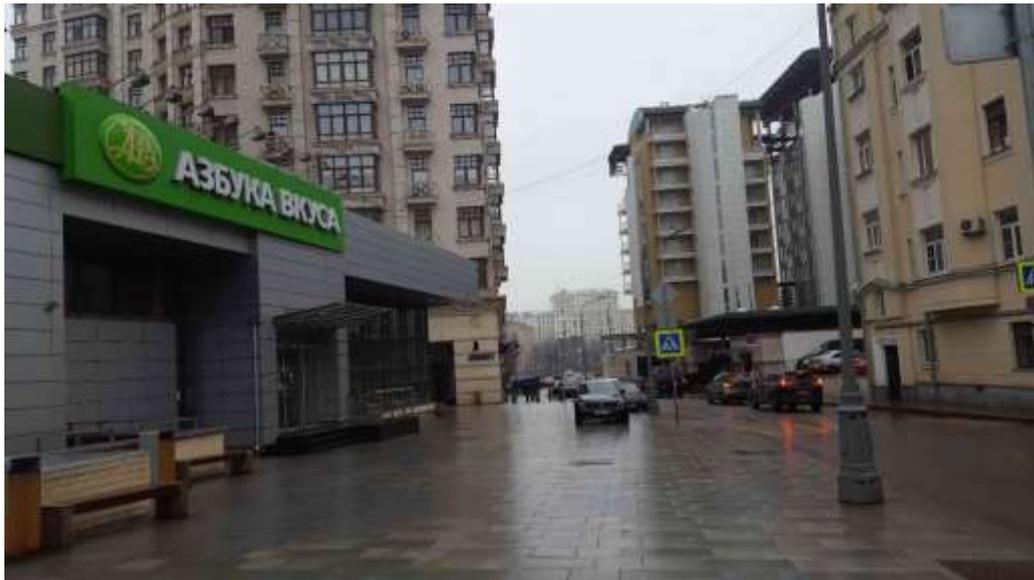


Фото 2. Внешний вид здания



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

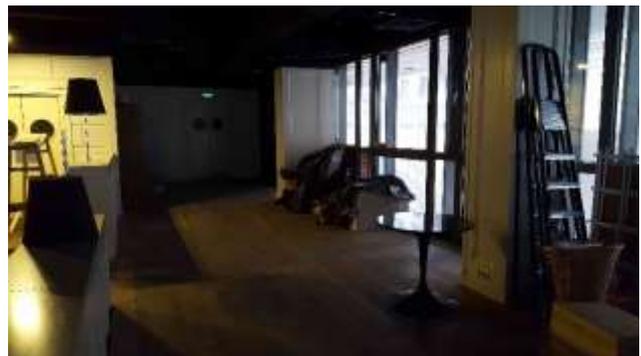


Фото 22. Состояние помещений 1 этажа



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



Фото 29. Состояние помещений 1 этажа



Фото 30. 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. и Дополнительному соглашению № 6 от 24 января 2019 г. Договор аренды недвижимого имущества № УА-175/13 от 10 августа 2013 г. носит долгосрочный характер. Согласно анализу Оценщика условия договора аренды¹⁴ соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учёт данного факта не требуется.

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.

¹⁴ Не раскрываются в рамках настоящего Отчета в соответствии с Письмом Исх.-0419/20 от 10 марта 2020 г.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁶																																																																													
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2019 г. составил в текущих ценах 109 361,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2018 г. составил 101,3%.	По итогам 2017 года составил в текущих ценах 15 724,9 млрд руб. ¹⁷ Рост валового регионального продукта (ВРП) в Москве в 2019 г. ожидается на уровне 2,4% к показателю 2018 г. ¹⁸																																																																													
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,1%, с декабрем 2019 г. - 82,7%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 103,9%, с декабрем 2019 г. - 71,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2020 г. составил 476,7 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или 101,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 109,3%, по сравнению с декабрем 2019 г. - 73,9%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе 2020 г. составил 54070.0 млн. рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.																																																																													
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁰																																																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 3 кв. 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>11,6%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>13,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>6,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>14,1%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>9,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,5%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работода-</td> <td>0,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 3 кв. 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,7%	Добыча полезных ископаемых	11,6%	Обрабатывающие производства	13,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	6,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	14,1%	Транспортировка и хранение	7,1%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	2,3%	Деятельность финансовая и страховая	4,0%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,2%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,5%	Образование	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работода-	0,5%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2017 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>29,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>8,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,6%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>4,3%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта,</td> <td>1,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Обрабатывающие производства	12,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%	Транспортировка и хранение	7,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	6,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,6%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,3%	Образование	2,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%	Деятельность в области культуры, спорта,
Наименование вида экономической деятельности	За 3 кв. 2019 г.																																																																														
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	5,7%																																																																														
Добыча полезных ископаемых	11,6%																																																																														
Обрабатывающие производства	13,7%																																																																														
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%																																																																														
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																														
Строительство	6,0%																																																																														
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	14,1%																																																																														
Транспортировка и хранение	7,1%																																																																														
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																																																														
Деятельность в области информации и связи	2,3%																																																																														
Деятельность финансовая и страховая	4,0%																																																																														
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,2%																																																																														
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%																																																																														
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,2%																																																																														
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,5%																																																																														
Образование	3,2%																																																																														
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%																																																																														
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																																														
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																																																														
Деятельность домашних хозяйств как работода-	0,5%																																																																														
Наименование вида экономической деятельности	За 2017 г.																																																																														
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																																														
Обрабатывающие производства	12,9%																																																																														
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%																																																																														
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																																														
Строительство	4,2%																																																																														
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	29,7%																																																																														
Транспортировка и хранение	7,0%																																																																														
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																																																																														
Деятельность в области информации и связи	6,5%																																																																														
Деятельность финансовая и страховая	1,4%																																																																														
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																																																														
Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,7%																																																																														
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,6%																																																																														
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,3%																																																																														
Образование	2,2%																																																																														
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%																																																																														
Деятельность в области культуры, спорта,	1,2%																																																																														

¹⁵ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь 2020 год» (опубликовано 20.02.2020) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-01-2020.pdf>

¹⁶ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Социально-экономическое положение в г. Москве в январе 2020 года» (опубликовано 27.02.2020) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>

¹⁷ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «ВРП в текущих ценах в 2010-2017 гг.» URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

¹⁸ Рост ВРП Москвы в 2019 году прогнозируется на уровне 2,4%, <https://tass.ru/ekonomika/7002180>

¹⁹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2014 г.) (обновлено 12.12.2019) // URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/kv/tab20c.xls

²⁰ Данные Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵		Социально-экономическое положение г. Москвы ¹⁶	
		тели; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	организации досуга и развлечений	Предоставление прочих видов услуг 0,7%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2020 г. составил 2632,7 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.		Оборот розничной торговли в январе 2020 г. составил 413,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6 % к соответствующему периоду предыдущего года.	
Индекс потребительских цен	В январе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.		Индекс потребительских цен в январе 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,7%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,4%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2019 г., по предварительным данным, составила 47 468 рублей и по сравнению с 2018 г. выросла на 7,5%, в декабре 2019 г. – 62 239 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 10,1%. В январе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2019 г., по предварительным данным, составила 135 375 рублей и по сравнению с ноябрем 2019 г. увеличилась на 52,4%, по сравнению с декабрем 2018г. возросла на 14,5%. В ноябре 2019 г. – январе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 112,8 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше, или 1,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).	
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2018 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве ²¹			
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 января 2020 г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «ВВВ-» (прогноз – «стабильный»), долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»). По данным Moody's (8 февраля 2019 г.)_ долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). ²² 08 февраля 2020 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом. ²³ Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.		Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А). ²⁴	
Политическая обстановка	Внешние условия, в которых придется развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В 2019 в России начали проводиться структурные преобразования. Вследствие этого произойдет замедление экономического роста, но в перспективе он ускорится и должен опередить общемировой рост. При благоприятных экономических предпосылках к развитию российской экономики, именно замедление роста мировой экономики может негативно сказаться на стабильности рубля. ²⁵			

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. Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного суще-

²¹ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2018 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2018. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²² Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²³ Fitch сохранило рейтинг России на уровне ВВВ, 08 февраля 2020 г. // <https://www.bfm.ru/news/436058>

²⁴ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

²⁵ Экономика России в 2019 году. Чего ждать краха или роста? // <http://wikibusiness.ru/ekonomika-rossii-v-2019-godu-chego-zhdad-kraxa-ili-rosta/>, Целевой прогноз роста ВВП в России на 2020 год. // <http://wikibusiness.ru/celevoj-prognoz-rosta-vvp-v-rossii-na-2020-god/>

ственного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

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:

На рынок недвижимости сложившаяся ситуация оказывает положительное воздействие в результате улучшения покупательской способности населения и организаций, отмечалось увеличение объемов промышленного производства, оборота розничной торговли, резкое падение рынка в ближайшей перспективе маловероятно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Далее представлена классификация торговых объектов²⁶.

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).

²⁶ Источник: Стерник Г.М., «Типология торговой недвижимости», 01 июня 2002 г. (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>)

Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как встроенное помещение смешанного торгового назначения, расположенное в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы.

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

Краткий обзор торгового рынка Москвы

Для торгового сегмента 2019 год стал годом новых рекордов: отмечается рост активности девелоперов в строительстве торговых центров, а также все большее смещение в сторону районных форматов, рост нового ввода которых будет стимулировать арендаторов оптимизировать и адаптировать свои форматы под небольшие торгово-развлекательные центры с хорошей посещаемостью, но отличной от крупных ТРЦ конверсией. Проекты компании ADG group показали, что ритейлеры готовы принимать новые правила игры. Принимая во внимание тот многообещающий объем торговых объектов, который заявлен к вводу в 2020 году и тот факт, что большая часть этого объема – это районные ТРЦ и ТПУ, мы с большими ожиданиями заходим в 2020 год и будем наблюдать и участвовать в формировании новых форматов торговых центров и их арендаторов.

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	13,1/6,59
Введено в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈465,3/≈234,3
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈1675,2/≈961,8
Доля вакантных площадей, %	6,1 (уменьшение на 0,9 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–120 000
жорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
жорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	519,5

Рис. 5. Основные показатели²⁷

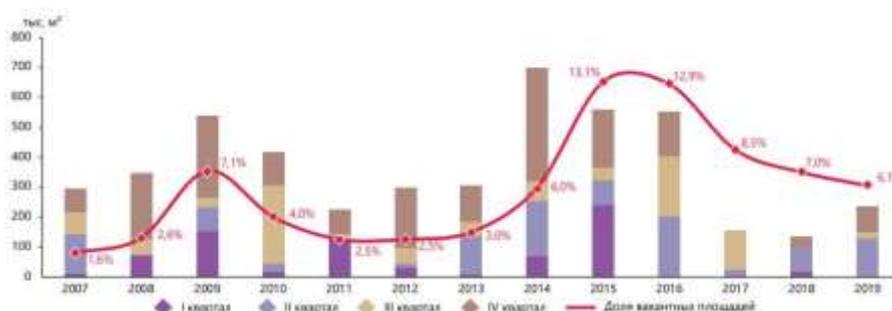


Рис. 6. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей.²⁸

По итогам 2019 года общее предложение торговых площадей увеличилось на 234,3 тыс. кв. м, что на 73% выше объема ввода 2018 года. Стоит отметить «разнородность» типов новых торговых объектов:

- классический формат торгового центра суперрегионального масштаба представлен открывшимся в составе МФК торговым центром «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м), что составляет 45% общего объема ввода за год;

²⁷ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

²⁸ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

- были открыты два давно ожидаемых центра районного масштаба – ТЦ «Галеон» (GLA 14 тыс. кв. м) и ТЦ «Гавань» (GLA 18,2 тыс. кв. м);
- первый аутлет премиального сегмента представлен Novaya Riga Outlet Village (GLA 25,2 тыс. кв. м);
- введен в эксплуатацию второй специализированный объект компании «Киевская площадь» – ТЦ «Гранд Юг» (GLA 35 тыс. кв. м);
- состоялось открытие первого объекта проекта реновации ADG Group старых московских кинотеатров в формат community center – ТЦ «Ангара» (GLA 6,8 тыс. кв. м);
- были введены в эксплуатацию вторые фазы объектов: ТРЦ «Южный» (GLA 20 тыс. кв. м) и дисконт-центра «Орджоникидзе, 11» (GLA 10 тыс. кв. м).

Также были открыты три небольших районных ТЦ: «Багратионовский», «Моя Ветка», «Этажи» с арендопригодной площадью до 5 тыс. кв. м.

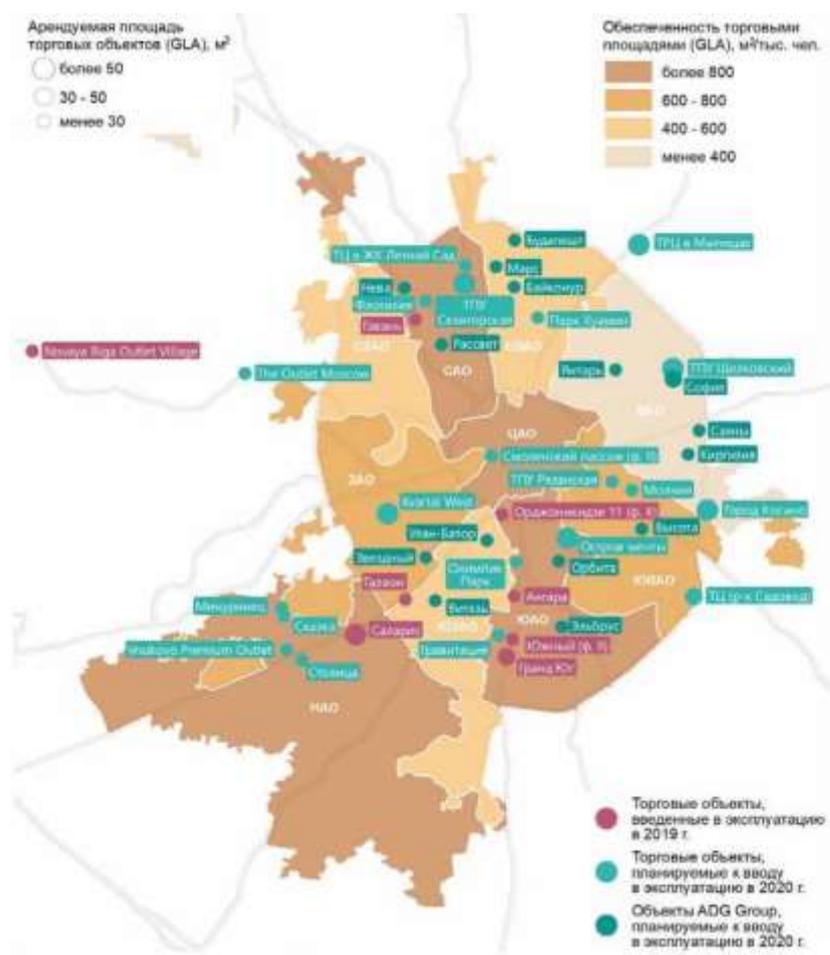


Рис. 7. Торговые центры, открывшиеся в 2019 г. и планируемые к открытию до конца 2020 г.²⁹

Тенденция открытия малых форматов отмечена в г. Москве с начала 2018 г.: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. кв. м (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что напрямую влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шоппинга и развлечений. Таким образом, предложение действующих объектов по итогам года составляет 6,59 млн кв. м арендопригодной площади (GVA – 13,1 млн кв. м). Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми пло-

²⁹ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://expic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

щадями увеличился до 519,5 кв. м/ 1 000 жителей, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

Спрос. По итогам 2019 года сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 6,1%, что на 0,9 п. п. меньше показателей 2018 года. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансии в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления, в ТЦ «Бутово-Молл», проводящем активную арендную кампанию. Наибольший объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис» (бывший ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино») – почти 10%, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРК MARi и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис», как и другие московские объекты FORTGROUP, сейчас проходит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Коммерческие условия. По итогам 2019 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров. Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000–10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500–3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Тенденции. Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей. Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со стороны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix. Помимо вышеперечисленного, уделяется внимание таким деталям, как освещение, благоустройство и декорирование зон общего пользования, создание дополнительных общественных пространств – лаунж-зон и зон для проведения мероприятий различного характера (мастер-классы, лектории, фестивали, театральные постановки и т. п.).

Бренды. Всего за 2019 г. на российский рынок вышло 26 новых международных ритейлеров. Данная цифра на 13% выше аналогичного показателя за 2018 г., когда свои проекты реализовали 23 ритейлера. Уровень выхода новых брендов в 2019 г. заметно ниже среднего показателя за пять лет (40 брендов/ год), однако можно считать, что негативный тренд преломлен в сторону стабильного уровня. 81% брендов выбрали площадкой для выхода торговые центры, формат полноценного магазина – 77%, 19% в формате корнера, 4% предпочли временный формат торговли – pop-up. Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией. Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/ Обувь/Белье» (58%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015-2018 гг. его доля не превышала 50%. В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам 2019 года преобладающая доля брендов (77%) относится к сегменту «выше среднего/ премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 77%) на фоне количества новых выходов брендов (2017 – 37, 2018 – 23, 2019 – 26), свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривают бренды среднего сегмента. Сегменты товаров и услуг от «премиум» и выше показывают более стабильную позицию – в большинстве случаев показатели годовой отчетности по России брендов высокого ценового уровня находятся в положительной зоне. Больше всего на данный сегмент окажут влияние изменения, связанные с поведением потребителя – более ярко проявляется «поколенческое» расслоение, проявляется более высокое переключение между брендами (т.е. снижается «верность» одной марке), в отличие от прошлых периодов, когда данная аудитория была более однородна по своим предпочтениям, растет популярность mix&match. Ожидается выход брендов «&OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimi» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома «JYSK», а также F&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barrett», недавно объявил о желании выйти в Россию малазийский бренд детской одежды «Poney Group». В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Superdry, Under Armour, Tomas Sabo, Karen Millen. Для сравнения в 2018 году российский рынок покинули 12 брендов. Отмечается активное

развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store.

Прогноз. Согласно планам, анонсированным девелоперами, в 2020 г. на столичном рынке готовятся к вводу 35 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 961,8 тыс. кв. м, треть объема которых (GLA 294,7 тыс. кв. м) – переносы открытий с 2019 года. К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 тыс. кв. м), торговый центр на Ярославском шоссе (GLA 144 тыс. кв. м), ТЦ «Город Косино» (GLA 72 тыс. кв. м) и проект торгового центра на Аминьевском шоссе девелопера «Ташир» - Kvartal West (GLA 68 тыс. кв. м). Также будут открыты профессиональные аутлет-центры премиального и люксового сегмента: The Outlet Moscow (ф. I GLA 14,5 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. кв. м). Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2020 года рекордного для последнего десятилетия объема в почти 1 млн. кв. м арендные кампании, повторяя ситуацию 2016-2019 гг., требуют больших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. В связи с этим часть открытий торговых центров, заявленных в 2020 году, вероятно, будет перенесена на 2021 год. Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. кв. м), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. кв. м) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. кв. м) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. кв. м), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. кв. м). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская», компанией «Три эс ритейл», связанной с 3S Property Development, были приобретены 99% ТПУ «Некрасовка», в состав которой войдет торговый центр арендопригодной площадью 37,5 тыс. кв. м Компания Икеа намерена приступить к строительству торгового центра в составе ТПУ «Петровско- Разумовская» (GBA около 140 тыс. кв. м). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2020–2024 гг. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м /73 000 кв. м), сроки реализации – конец 2020 г., анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м), объявлено о реализации проекта ритейл-парка на Варшавском шоссе, в состав которого войдут 6 гипермаркетов, сроки реализации 2 кв. 2022 г. Компания Икеа намерена построить торговый центр в черте города Москвы на территории бывшего завода «Серп и Молот». Также на территории бывших заводских земель «Сатэкс» построят торговый комплекс общей площадью более 42 тыс. кв. м. На площади Курского вокзала планируется торговый центр «Chkalov» (GLA 45,3 тыс. кв. м) девелопера Ikon Development. Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 кв. м по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 кв. м, планируемое открытие в 2021 году. На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 8%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться. В ближайшей перспективе выход новых марок будет сдерживать тенденция на сокращение вакансии, связанная с минимальным вводом качественных торговых площадей в предыдущие годы при сохранении неблагоприятного экономического влияния, однако активное развитие получают бренды российских дизайнеров

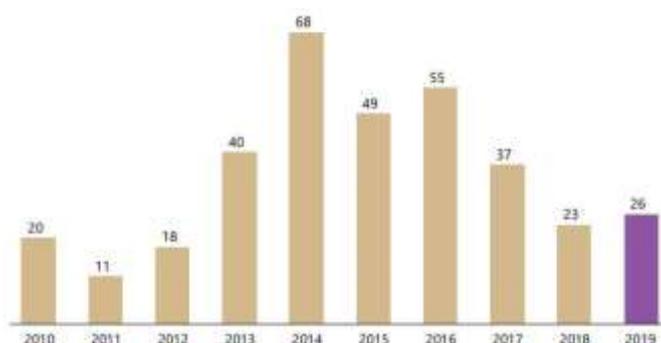


Рис. 8. Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.³⁰

Структура предложения

³⁰ Рынок торговой недвижимости. г. Москва, 2019 г., <https://exptric.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf>

Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по административным округам

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. предлагалось около 17,5 тыс. объектов; максимальный объем торговых объектов был представлен в Центральном округе. В данной локации можно выделить:

- на Никольской улице экспонировалось ОСЗ торгового назначения площадью 6 700 кв. м;
- в районе Якиманка было выставлено 4-этажное ОСЗ площадью 4 800 кв. м;
- на улице Сергия Радонежского в Гастроквартале предлагалось помещение площадью 3 500 кв. м под продуктовый ритейл.

Помещения площадью более 5 тыс. кв. м отмечены в разных районах города:

- в Северном округе в торговом центре ЖК «Лица» предлагались в аренду 2–3 этаж здания общей площадью 14 тыс. кв. м;
- в ЮВАО на 1-й линии домов в непосредственной близости от метро Дубровка предлагалось помещение общей площадью 8 500 кв. м с возможностью аренды частями от 900 кв. м;
- в Южном округе экспонировалось несколько крупных объектов: специализированный ТЦ «Дизайн Молл» (20 тыс. кв. м); ОСЗ площадью 7 тыс. кв. м, требующее ремонта; на улице Летниковская предлагалось помещение на 1-м этаже бизнес-центра общей площадью 6,5 тыс. кв. м.

Минимальный объем торговых площадей (менее 1% в каждом) характерен для удаленных локаций города – Зеленоградского и Троицкого округов, а также для делового квартала «Москва-Сити», где предлагалось около 55 тыс. кв. м торговых помещений. В ММДЦ «Москва-Сити» крупные свободные площади (от 1,1 до 5,9 тыс. кв. м) предлагались в торговых галереях «Башня ОКО» и «Башня на Набережной». В рассматриваемый период на рынке преобладали помещения площадью менее 200 кв. м, их доля составила более 50%. В ММДЦ «Москва-Сити» почти 30% свободных помещений – объекты площадью до 50 кв. м.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв. м
Центральный*	4726	1 237 656
Северный	1736	482 965
Южный	1679	555 798
Восточный	1671	409 486
Северо-Восточный	1506	403 835
Юго-Западный	1504	329 292
Юго-Восточный	1500	382 791
Западный	1383	329 878
Северо-Западный	847	192 999
Новомосковский	573	127 843
Зеленоградский	209	35 774
ММДЦ Москва-Сити	101	54 361
Троицкий	95	12 939

* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 9. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 3 кв. 2019 г.³¹

³¹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

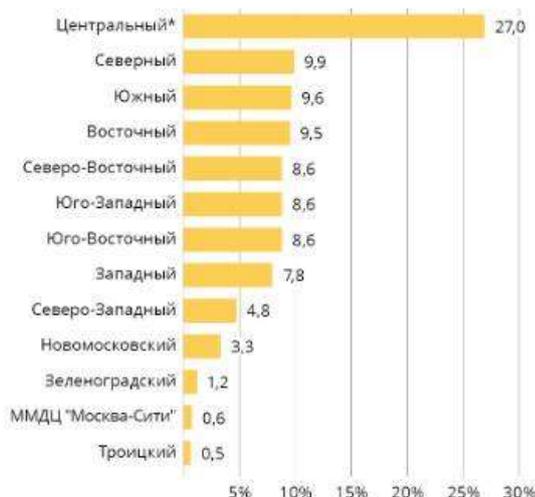


Рис. 10. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., % от общего количества³²

Структура предложения на рынке аренды по форматам торговых центров

В структуре предложения торговых центров Москвы преобладали свободные помещения в торговых центрах районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось более 75% экспонируемых площадей. Максимальное число помещений предлагалось в аренду в торговом центре районного формата Metromall на Дмитровском шоссе – более 50 свободных площадей (от 10 до 1000 кв. м), в том числе 1 тыс. кв. м на 1-м этаже торговой галереи, помещение расположено около эскалаторной группы; значительное количество предложений также отмечено в районном ТЦ «Южное Бутово», где экспонировалось почти 3000 кв. м, в том числе 1000 кв. м на 2-м этаже торгового центра и 1050 кв. м с хорошим ремонтом, расположенное на минус 1-м этаже. Большая часть предложений в районных и микрорайонных торговых центрах – помещения площадью менее 100 кв. м.

В торговых центрах окружного формата экспонировалось более 50 тыс. кв. м. Максимальное количество торговых помещений отмечено в торговых центрах: ТЦ Lotte Plaza (от 51 до 1 951 кв. м) – крупнейшее помещение на 1-м этаже под размещение продуктового ритейла; ТЦ «Вива!» (от 5 до 701 кв. м); ТЦ «Витте Молл» помещения от 6 кв. м (под островную торговлю) до 370 кв. м.

В торговых центрах регионального формата в 3-м квартале на открытом рынке экспонировалось около 80 помещений. Значительное количество свободных площадей зафиксировано в ТРЦ Magi. Торговые помещения площадью более 1 тыс. кв. м предлагались в торговых центрах «Филлион», «Хорошо!» и «Кунцево Плаза».

Единичные предложения вакантных площадей представлены в торговых центрах суперрегионального формата «Авиапарк», «Ривьера», «Рио Дмитровка», «АфимоллСити», Columbus.

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Суперрегиональный	42	5182
Региональный	82	18 761
Окружной	265	52 144
Районный	647	101 582
Микрорайонный	947	227 698
Специализированный	67	17 736

Рис. 11. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.³³

³² Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)



Рис. 12. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.³⁴

Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по административным округам города

На рынке торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. было выставлено на продажу более 10 000 помещений. Максимальный объем зафиксирован в Центральном округе города, где на продажу выставлены крупные объекты:

- помещения в здании Центрального Телеграфа общей площадью более 30 тыс. кв. м;
- два отдельностоящих здания торгового назначения общей площадью 16 244 кв. м, полностью заполненные арендаторами;
- торговые площади в ТЦ «Новоарбатский» общей площадью 12,2 тыс. кв. м;
- 6-этажное МФК торгово-офисного назначения общей площадью 12 тыс. кв. м.

Значительные объемы торговых площадей представлены в Южном, Юго-Западном и Восточном административных округах, где выставлены на продажу крупные объекты, в том числе торговые центры:

- в Юго-Западном округе выставлены на продажу торговые центры: «Азовский» (36,7 тыс. кв. м, арендопригодная площадь – 28 тыс. кв. м), а также ОСЗ торгового назначения общей площадью 10 тыс. кв. м на Ленинском проспекте и ТЦ районного формата на улице Наметкина площадью 8,1 тыс. кв. м;
- в ЖК «Зиларт» экспонировался 3-этажный универмаг общей площадью 23,3 тыс. кв. м;
- в Южном округе выставлен на продажу ТЦ «Океан» площадью 4,9 тыс. кв. м.

В деловом квартале «Москва-Сити» на продажу предлагалось около 70 помещений торгового назначения. Максимальное количество объектов отмечено в комплексе «Башня Федерация», где в экспозиции представлены галереи -1, -3 этажей, а также в «Башне ОКО».

Северный и Северо-Восточный округа города характеризовались значительным количеством небольших помещений (площадь менее 100 кв. м) – более 30% в каждой локации.

³³ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

³⁴ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный*	2923	1 771 815
Южный	915	679 830
Восточный	980	611 934
Юго-Западный	830	579 639
Западный	976	578 876
Северный	1006	546 963
Северо-Восточный	952	472 775
Юго-Восточный	694	469 175
Северо-Западный	484	274 691
Новомосковский	650	143 048
ММДЦ Москва-Сити	67	66 830
Троицкий	36	16 060
Зеленоградский	54	15 332

* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 13. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 3 кв. 2019 г.³⁵



Рис. 14. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., % от общего количества³⁶

Структура предложения на рынке купли-продажи по форматам торговых центров

Максимальный объем торговых помещений был представлен в торговых центрах районного и микрорайонного форматов. На открытом рынке экспонировались торговые центры: «Перовский» в районе Новогиреево

³⁵ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

³⁶ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

(18,3 тыс. кв. м), «Столица Солнцево» (15,5 тыс. кв. м), «MetroMall на Дмитровской» (15 тыс. кв. м), «Метро-маркет» (7,8 тыс. кв. м), «Аннино» (7,2 тыс. кв. м). Объекты микрорайонного формата выставлены на продажу в разных округах города: ТЦ «Матрица» (5,7 тыс. кв. м); ТЦ «Океан» (4,9 тыс. кв. м); ТЦ «Филевский» (4,3 тыс. кв. м); ТЦ «Прага» (2,8 тыс. кв. м); ТЦ «Калач» (2,3 тыс. кв. м); ТЦ «Малой» (2,2 тыс. кв. м).

Среди предложений в специализированных торговых центрах можно выделить выставленный на продажу ТЦ «Москвичка» общей площадью более 8 тыс. кв. м, расположенный на Новом Арбате. Также в структуре предложения зафиксированы единичные предложения площадей в торговых центрах суперрегионального формата – в ТРЦ «Авиапарк».

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Окружной	13	5228
Районный	136	108 960
Микрорайонный	181	156 688
Специализированный	27	52 349

Рис. 15. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г.³⁷

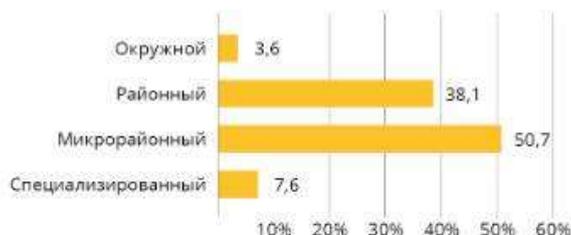


Рис. 16. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г., % от общего количества³⁸

Ценовая ситуация

Рынок аренды

Ставки аренды по округам города

На рынке аренды торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка составила 26 738 руб./кв. м/год (здесь и далее без НДС). Максимальные ценовые показатели (47 682 руб./кв. м/год) зафиксированы в деловом квартале «Москва-Сити». Ставки, превышающие 250 тыс. руб./кв. м/год, в данной локации отмечены в ТРЦ «Афимолл» на площади, предназначенные под островную торговлю, а также в комплексе «Башня Федерация» на помещения, расположенные в торговых галереях на минус 1-м этаже.

Высокие ставки аренды, превышающие 35 тыс. руб./кв. м/год, зафиксированы в Центральном округе города. По максимальным ставкам, превышающим 300 тыс. руб./кв. м/год, предлагались в аренду помещения площадью до 50 кв. м формата street retail, расположенные в шаговой доступности от метро, на основных торговых улицах города (Новый Арбат, Н. Красносельская, Б. Бронная), а также торговое помещение площадью 324 кв. м в апарт-квартале KleinHouse.

Средневзвешенные ставки, превышающие 25 тыс. руб./кв. м/год, зафиксированы в Западном (26,7 тыс. руб./кв. м/год) и Юго-Западном (25,6 тыс. руб./кв. м/год) округах города.

Минимальные ценовые показатели были характерны для удаленных локаций города Зеленоградского (16,8 тыс. руб./кв. м/год), Новомосковского (13,6 тыс. руб./кв. м/год) и Троицкого (13,2 тыс. руб./кв. м/год) округов.

В Новомосковском округе по максимальным ставкам, превышающим 300 тыс. руб./кв. м/год, предлагались площади под островную торговлю в ТРЦ «Саларис», открытым в середине 2019 г.

³⁷ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

³⁸ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Крупные торговые объекты экспонировались:

- на 1-2 этажах МФК «Отрадный» торговые помещения общей площадью 15 тыс. кв. м предлагались по ставке 21,8 тыс. руб./кв. м/год;
- в ЖК «Лица» торговые помещения площадью 14 тыс. кв. м выставлены по 35 тыс. руб./кв. м/год;
- в ЮВАО на 1-м этаже ТЦ «Драйв» 7 тыс. кв. м предлагались в аренду за 13 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), в среднем по городу составила 26,3 тыс. руб./кв. м/год. Значение аналогичного показателя для помещений под общепит (кафе, рестораны) в рассматриваемый период – 27,1 тыс. руб./кв. м/год.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	9450	272 727	47 682	11%	68 182
Центральный*	3818	499 992	39 082	11%	43 636
Западный	2545	327 273	26 657	7%	28 800
Юго-Западный	2633	255 682	25 625	11%	28 708
Северный	4186	240 000	22 434	-5%	25 987
Северо-Восточный	5175	242 769	21 225	-5%	24 545
Северо-Западный	2714	228 000	20 781	-2%	25 704
Восточный	2327	257 143	20 667	7%	22 238
Южный	3636	241 558	20 511	-2%	24 166
Юго-Восточный	3818	290 908	18 852	5%	21 790
Зеленоградский	4177	152 941	16 837	11%	15 287
Новомосковский	4056	527 273	15 613	-8%	16 455
Троицкий	4909	62 909	13 233	7%	15 273

* Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Рис. 17. Ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)³⁹

³⁹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

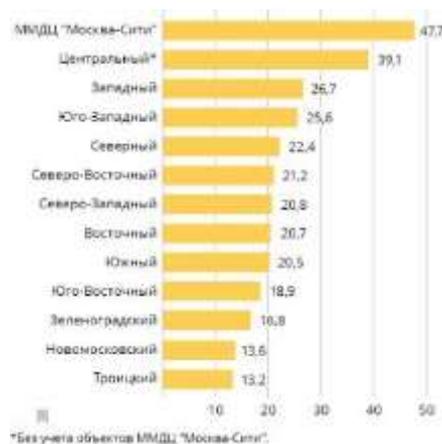


Рис. 18. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁰

Ставки аренды по форматам торговых центров

В 3-м квартале 2019 г. в ТРЦ суперрегионального формата на открытом рынке были представлены единичные предложения: по минимальной ставке предлагалось помещение площадью 1000 кв. м в ТРЦ «Ривьера»; максимальные ставки зафиксированы в ТРЦ «Саларис».

Средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах регионального формата составила 21 909 руб./кв. м/год. В рассматриваемый период в экспозиции большую часть предложений составляли торговые помещения в ТРЦ Magi – диапазон ставок от 10,5 тыс. руб./кв. м/год до 54,5 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка в торговых центрах окружного формата составила 25 056 руб./кв. м/год. По ставкам, превышающим 150 тыс. руб./кв. м/год, экспонировались торговые площади под островную торговлю в ТРЦ «Витте Молл» и «Северное Сияние». По минимальным ставкам (ниже 10 тыс. руб./кв. м/год) возможно арендовать помещение площадью 1350 кв. м в ТРЦ «Щелковский», а также в «Метромолл-2» предлагалось помещение площадью 365 кв. м для ритейлеров строительного профиля. Максимальное по площади помещение в ТЦ Lotte Plaza (1951 кв. м) выставлено по ставке 58,9 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенные ставки аренды на торговые помещения в районных и микрорайонных торговых центрах в 3-м квартале 2019 г. составили 24,6 тыс. руб./кв. м/год и 21,8 тыс. руб./кв. м/год.

В специализированных торговых центрах максимальное количество предложений было отмечено в детских торговых центрах «Персей». В ТЦ «Персей для детей в Бутово» предлагались площади за 18–32,7 тыс. руб./кв. м/год; в ТЦ «Персей для детей на Академика Янгеля» диапазон запрашиваемых ставок аренды составил от 5,5 до 24,2 тыс. руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах в рассматриваемый период составила 64 235 руб./кв. м/год; на площади под островную торговлю – 83 101 руб./кв. м/год.

⁴⁰ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Региональный	7964	170 455	21 909	-10%(1)	28 313
Окружной	5380	254 545	25 056	12%	30 894
Районный	6732	196 364	24 616	3%	25 511
Микрорайонный	4177	212 121	21 831	-8%	27 273
Специализированный	4545	196 364	15 794	-11%(2)	18 091

Рис. 19. Ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м/год (без НДС)⁴¹

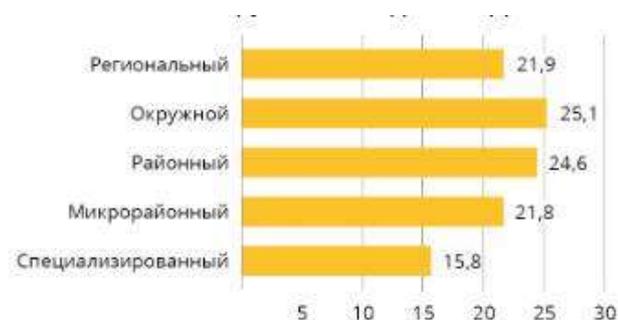


Рис. 20. Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Москва. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м/год (без НДС)⁴²

Рынок купли-продажи

Цены предложений по округам города

На рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы в 3-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 205 481 тыс. руб./кв. м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены, превышающие 400 тыс. руб./кв. м, характерны для ММДЦ «Москва Сити» (471,2 тыс. руб./кв. м). В деловом квартале «Москва-Сити» по максимальным ценам на продажу выставлены торговые помещения формата street retail площадью от 14 до 25 кв. м, расположенные в комплексе «Башня Федерация».

Высокий уровень цен отмечен в Центральном округе (320,3 тыс. руб./кв. м), где выставлены на продажу крупные торговые объекты, цены на которые в рассматриваемый период составили:

- торговый центр «Новоарбатский» общей площадью 16,2 тыс. кв. м выставлен по цене 219 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Москвичка» (8,2 тыс. кв. м) – 244 тыс. руб./кв. м.

Необходимо отметить:

- в Центральном округе в зоне между ТТК и ЧТК по ценам, превышающим 400 тыс. руб./кв. м, выставлено помещение с арендатором «Азбука Вкуса» общей площадью 1158 кв. м, а также торговое помещение в шаговой доступности от станции метро «Третьяковская» площадью 2,7 тыс. кв. м;
- в САО в экспозиции по цене 34,4 тыс. руб./кв. м выставлен ТЦ «На Беговой» общей площадью 18,9 тыс. кв. м, с учетом данного объекта средневзвешенная цена в локации составила 175,9 тыс. руб./кв. м, что почти на 20% меньше значения показателя в предыдущем квартале;

⁴¹ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴² Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

- в СВАО в зоне между Садовым кольцом и ТТК из экспозиции выбыло помещение торгового назначения общей площадью 7,9 тыс. руб./кв. м, которое во 2-м квартале было выставлено по цене 63,6 тыс. руб./кв. м; за МКАД по максимальным ценам – 227,2 тыс. руб./кв. м – выставлены торговые помещения в пешей доступности от станции метро «Речной Вокзал» площадью от 1000 до 1220 кв. м, с учетом данных предложений средневзвешенная цена в данной локации составила более 111 тыс. руб./кв. м, что на 12% больше значения аналогичного показателя в предыдущем квартале.

Цена предложения на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 238,2 тыс. руб./кв. м; на помещения под общепит (кафе, рестораны) - 211,4 тыс. руб./кв. м.

Административный округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к предыдущему периоду	Медианное значение
ММДЦ «Москва-Сити»	141 261	1 734 940	471 205	2%	537 799
Центральный*	15 134	3 846 154	320 279	5%	346 690
Западный	12 074	2 019 627	178 709	-8%	195 206
Северный	16 182	2 402 597	176 628	1%	201 126
Северо-Восточный	28 567	2 954 548	174 678	0%	190 548
Восточный	22 059	1 775 518	154 488	0%	170 487
Юго-Западный	28 167	1 602 589	147 471	10%	182 580
Южный	16 732	2 450 218	144 616	-7%	205 528
Зеленоградский	18 553	272 727	139 581	9%	147 664
Юго-Восточный	19 900	2 435 005	133 416	5%	156 364
Северо-Западный	19 026	2 102 305	133 564	0%	160 162
Новомосковский	10 284	345 455	111 695	-7%	128 879
Троицкий	18 234	185 515	62 005	5%	79 081

Рис. 21. Цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)⁴³



Рис. 22. Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по округам Москвы. 3 кв. 2019 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)⁴⁴

⁴³ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Цены предложения по форматам торговых центров

В 3-м квартале 2019 г. на рынке купли-продажи торговой недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 10 торговых центров:

- окружной торговый центр «Перовский» (18,3 тыс. кв. м) экспонировался по цене 163,9 тыс. руб./кв. м;
- в Западном АО ТЦ «Столица Солнцево» районного формата площадью 15,5 тыс. кв. м предлагался за 152,7 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Метромаркет» площадью 7,7 тыс. кв. м экспонировался по цене 162,4 тыс. руб./кв. м;
- ТЦ «Аннино» (7,2 тыс. кв. м) – 170,6 тыс. руб./кв. м.

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Районный	18 182	1 293 962	156 409	15%	184 604
Микрорайонный	39 669	1 346 705	160 053	-2%	206 612

Рис. 23. Цены предложения объектов торгового назначения по форматам. Москва, 3 кв. 2019 г., руб./кв. м (без НДС)⁴⁵

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);
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- 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.

⁴⁴ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

⁴⁵ Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1023/article1032.html>)

Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото		 	 
Местоположение	г. Москва, ЦАО, ул. Площадка, д. 42	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, д. 37С1	г. Москва, ЦАО, ул. Большие Каменщики, д. 6с1А
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)
Расстояние до ст. метро, мин.	10	4	3
Особенности расположения (относительно красной линии)	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
Передаваемые права на помещение	собственность	собственность	собственность
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж расположения	подвал, 1	подвал, 1	1
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	нет	нет	нет
Условия парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/218796193/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222583306/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818
Источник информации	Contact Real Estate Агентство недвижимости +7 915 170-73-02	Leadman Brokers Агентство недвижимости +7 985 910-49-05	Agora estate Агентство недвижимости +7 958 761-56-63
Общая площадь, кв. м	1 080,70	1 600,70	1 546,50
Цена предложения, руб.	350 000 000	504 000 000	420 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	323 864	314 862	271 581
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	269 887	262 385	226 317
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 226 317– 269 887 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Москва, ЦАО, ул. Тверская, д. 28, к.1	г. Москва, ЦАО, ул. Большая Грузинская, д. 39с1	г. Москва, ЦАО, ул. Новый Арбат, д. 22	г. Москва, ЦАО, Никитский бульвар, д. 17
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин.	1	9	11	7
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	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
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж	подвал, 1, 2	1	подвал, 1, 2	подвал, 1
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на управление и обслуживание объекта, налог на имущество	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://oxecapital.ru/trade/property/k8244	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1303_m_1768039378	https://www.cian.ru/rent/commercial/218583504/	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108189712/
Источник информации	capital Агентство недвижимости + 7 495 215-08-26	PENNY LANE REALTY Агентство недвижимости +7 926 013-93-95	Burbon Partners Агентство недвижимости + 7 985 412-81-22	Smolenka Estate Агентство недвижимости +7 915 292-42-66

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв.м	1377,0	1303,6	626,6	754,0
Базовая ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	44 880	35 901	36 380	39 788
Базовая ставка аренды без НДС, руб./кв. м/год	37 400,15	29 917,15	30 316,68	33 156,50
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 29 917 – 37 400 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей.

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.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торгово-сервисной 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.

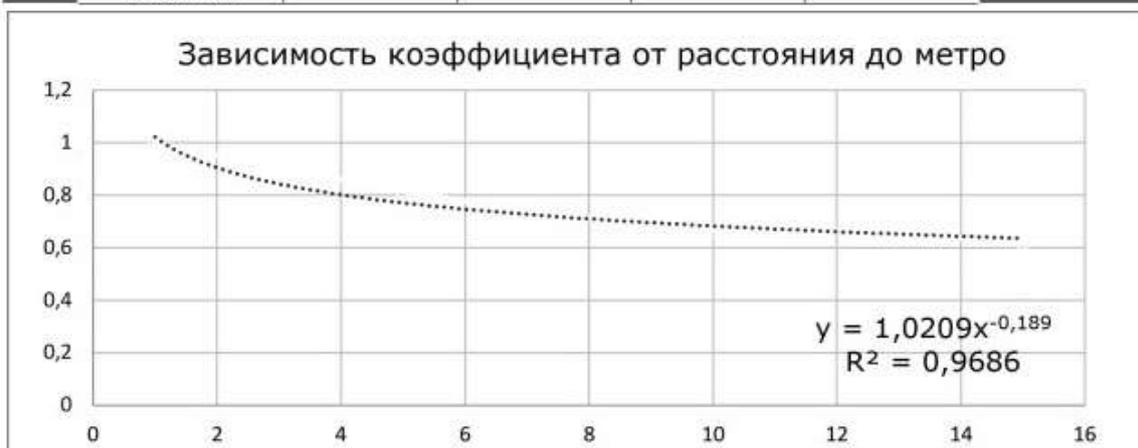
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
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	1,14
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)	1,11	1,06	1,20

Рис. 24. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон ⁴⁶

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00

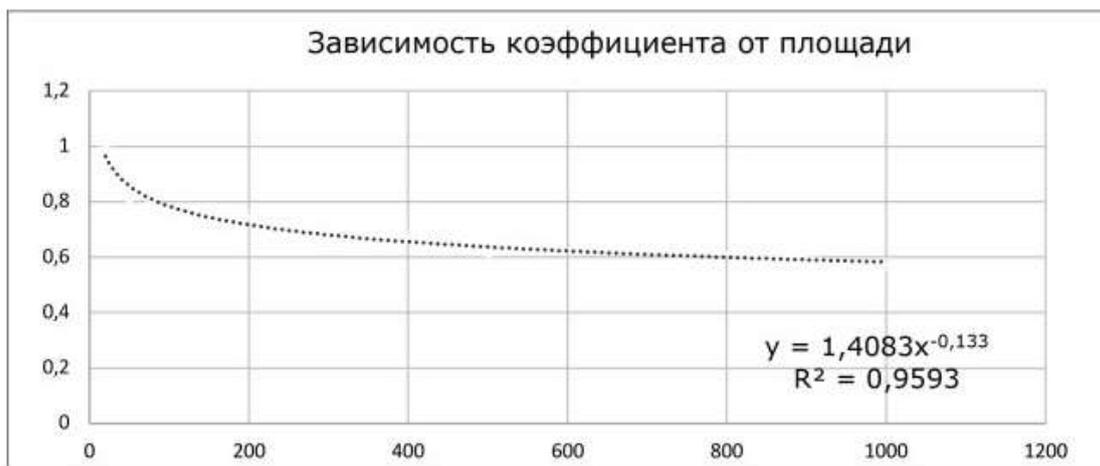


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

Рис. 25. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расстояния до метро⁴⁷

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,65	1,78
	20 - 50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42
	100- 300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28
	300 - 500	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рис. 26. Зависимость величины арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расстояния до метро⁴⁸

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	1,20	1,15	1,32
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	1,13	1,07	1,20

Рис. 27. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии⁴⁹

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Общая площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
	100-300	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
	300-500	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
	500-1000	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
	1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00

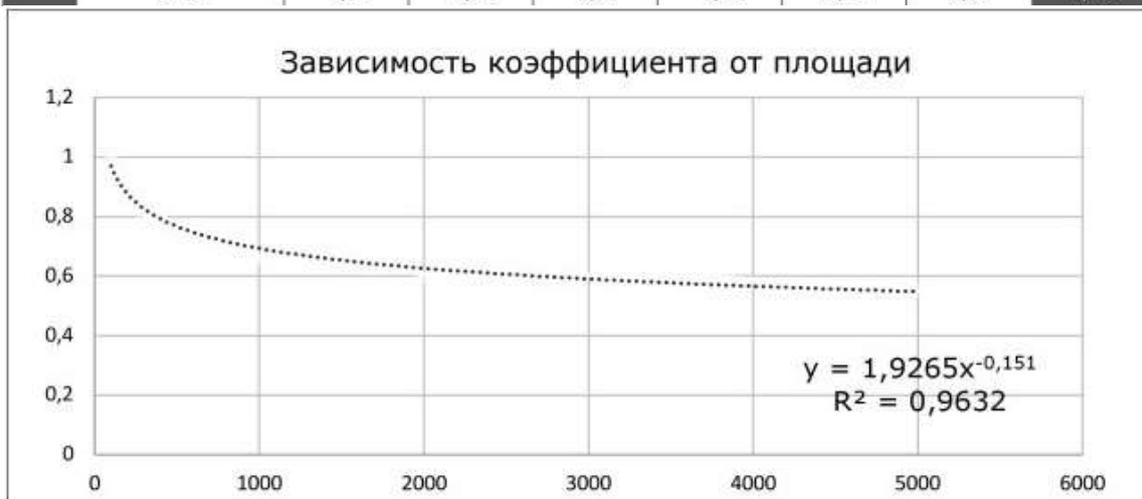
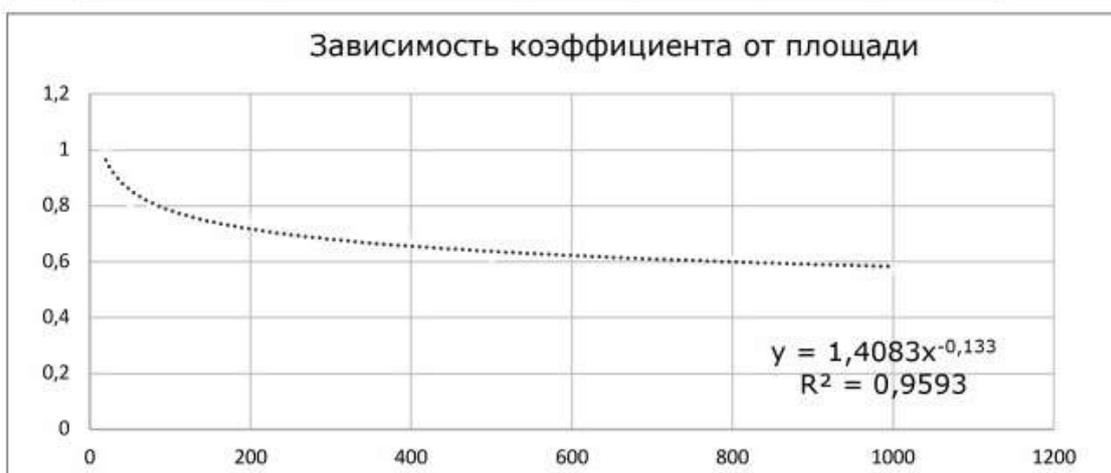


Рис. 28. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁵⁰

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,65	1,78
	20 - 50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42
	100- 300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28
	300 - 500	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рис. 29. Зависимость величины арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁵¹

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	1,19	1,15	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,08	1,13
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	1,11	1,05	1,14
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	1,12	1,04	1,14

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от этажа расположения⁵²

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

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	1,23	1,14	1,32

Рис. 31. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵³

Тип парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рис. 32. Корректировки на тип парковки⁵⁴

Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

Рис. 33. Скидка на торг⁵⁵

Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

Компания	Ставки капитализации, %
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	11,44% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)

⁵² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Компания	Ставки капитализации, %																								
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)																									
<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>11,44</td> <td>9,96</td> <td>12,89</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,89</td> <td>11,65</td> <td>14,28</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	11,44	9,96	12,89	Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28											
НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																					
	ОТ	ДО																							
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89																						
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28																						
<p>Инвестиции. Итоги 2019. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019</p> <p>ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>4 729</td> <td>2 398</td> <td>2 449</td> </tr> <tr> <td>Ставки капитализации в Москве, «район», %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9,5-10,5</td> <td>9-10</td> <td>9-9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>12-13</td> <td>11,5-12,5</td> <td>11-12</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: CBRE International</small></p>		2017	2018	2019	Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449	Ставки капитализации в Москве, «район», %				Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5	Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)
	2017	2018	2019																						
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449																						
Ставки капитализации в Москве, «район», %																									
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																						
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5																						
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12																						

Операционные расходы

Таблица № 13. Операционные расходы для торговой недвижимости в Москве

Компания	Операционные расходы за один кв. м в год без НДС														
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	19,44% (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)														
12. Операционные расходы															
<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>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>19,44</td> <td>16,39</td> <td>24,93</td> </tr> <tr> <td>Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td>19,83</td> <td>16,72</td> <td>25,57</td> </tr> </tbody> </table>	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)	19,44	16,39	24,93	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57	
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)	19,44	16,39	24,93												
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57												

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

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 226 317– 269 887 тыс. руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки «все включено» за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 29 917 – 37 400 руб./кв. м в год без НДС в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки в среднем составляют 11,06% для продажи и 8,52% - для аренды объектов.

Уровень операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в среднем составляет 19,44% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,25% – 11,44%.

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 запрещен⁵⁶. Использование помещения в качестве производственно-складского не отвечает критерию юридической правомочности. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное или офисное использование объекта.

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:

⁵⁶ 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)

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 обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было

- бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку внесено 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 справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должни-

ком 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, специфические 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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка. Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка –торговые объекты свободного и смешанного назначения;
- 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) и максимально приближенные к оцениваемому объекту;

- к расчету принимались предложения от 1 000 кв. м;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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. Плющиха, д. 42	г. Москва, ЦАО, ул. 2-я Брестская, д. 37С1	г. Москва, ЦАО, ул. Большие Каменщики, д. 6с1А
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	4	3
Особенности расположения (относительно красной линии)	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	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	подвал, 1	подвал, 1	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/218796193/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222583306/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1766866818
Источник информации	x	Contact Real Estate Агентство недвижимости +7 915 170-73-02	Leadman Brokers Агентство недвижимости +7 985 910-49-05	Agora estate Агентство недвижимости +7 958 761-56-63
Общая площадь, кв. м	1 885,30	1 080,70	1 600,70	1 546,50
Цена предложения, руб.	?	350 000 000	504 000 000	420 000 000

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	323 864	314 862	271 581
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. В случаях, когда это было возможно, уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

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 (сгруппированы⁵⁷ 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.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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

⁵⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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 Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг в размере 11,06%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70

Рис. 34. Скидка на торг при продаже⁵⁸

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	?	323 864	314 862	271 581
Переданные права	вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	323 864	314 862	271 581
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	-	323 864	314 862	271 581
Дата продажи	дата	мар.20	мар.20	мар.20	мар.20
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	323 864	314 862	271 581
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-11,06%	-11,06%	-11,06%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	288 045	280 038	241 544
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-11,06%	-11,06%	-11,06%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	288 045	280 038	241 544

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

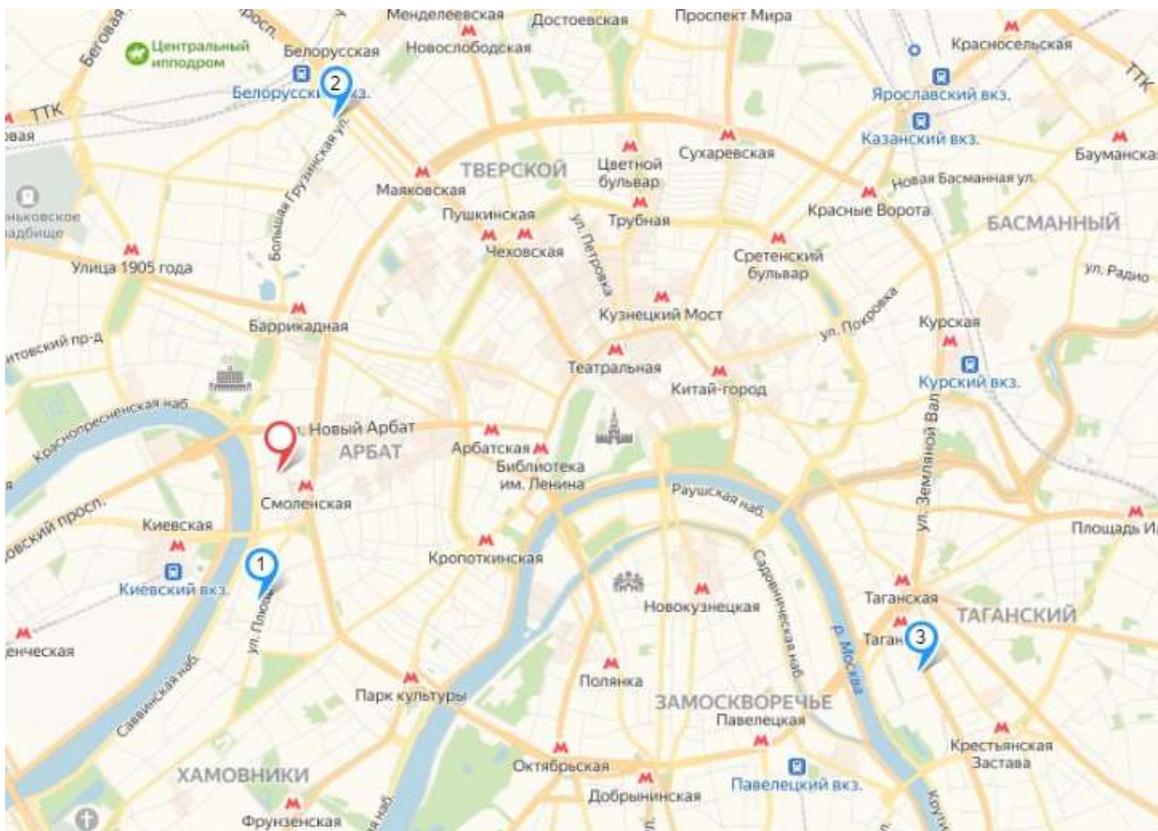


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки (ОО)

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	1,16
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	1,14
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)	1,11	1,06	1,20

Рис. 36. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁵⁹

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов.

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

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 рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

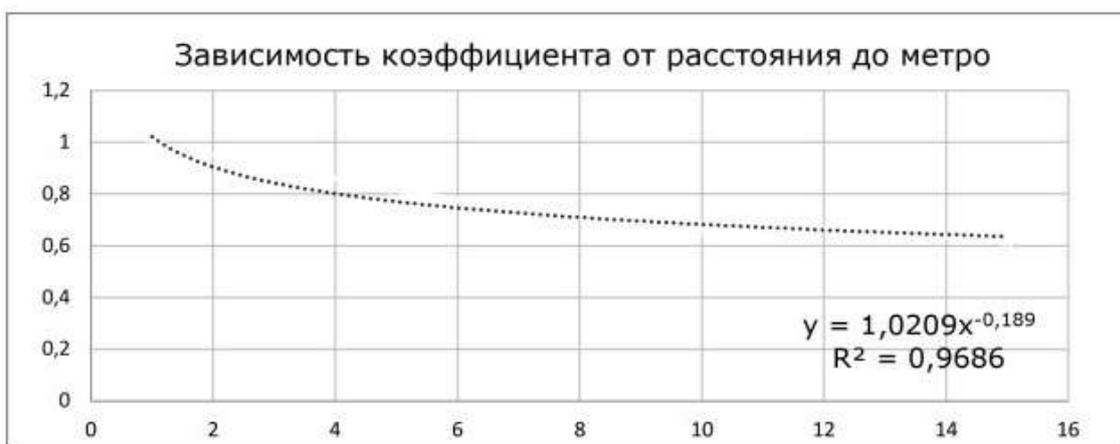


Рис. 37. Зависимость удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в г. Москва, от расстояния до станции метро⁶⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_p = (T_{oo}/T_{oa})^{-0,189} - 1, \text{ где:}$$

- K_p – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- S_{oo} – удаленность от станции метро оцениваемого объекта, мин.;
- S_{oa} – удаленность от станции метро объекта-аналога, мин.;
- -0,189 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 17. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расстояние до ст. метро, мин. ⁶¹	4	10	4	3
Величина корректировки, %		18,91%	0,00%	-5,29%

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, 09.01.2020 г.

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶¹ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

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	1,20	1,15	1,32
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	1,13	1,07	1,20

Рис. 38. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии⁶²

Таблица № 18. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Величина корректировки, %		-5,83% (=1,13/1,2-1)	-5,83% (=1,13/1,2-1)	0,00%

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использование исследования AVN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

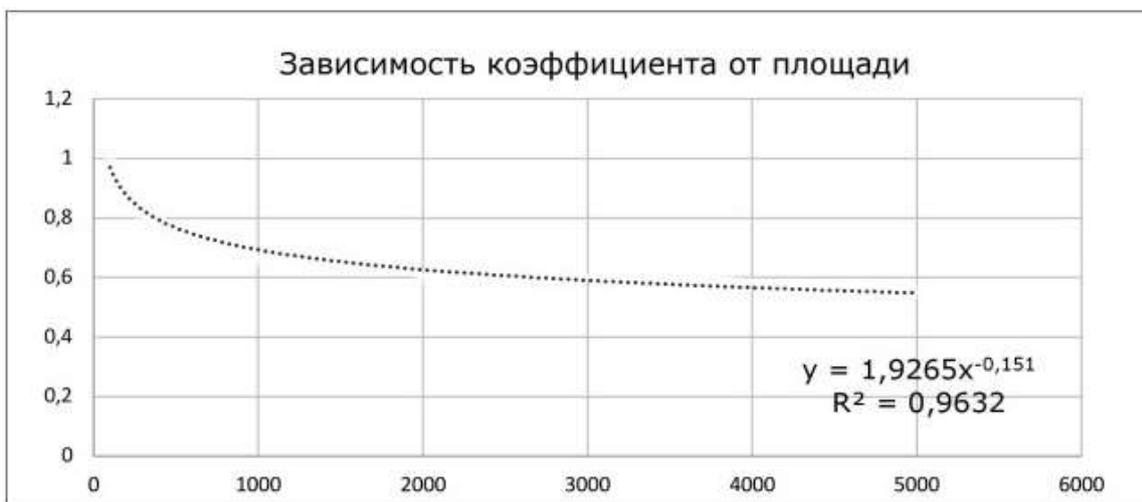


Рис. 39. Зависимость цен продаж офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁶³

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, AVN Group, 09.01.2020 г.

Таблица № 19. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 885,3	1 080,7	1 600,7	1 546,5
Величина корректировки, %		-8,06%	-2,44%	-2,95%

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, 09.01.2020 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	1,19	1,15	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,08	1,13
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	1,11	1,05	1,14
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	1,12	1,04	1,14

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва⁶⁴
Таблица № 20. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Подвал	0,00	480,70	656,30	1 114,50	0,84 (=1/1,19)
Цоколь	853,30	0,00	0,00	0,00	0,89 (=1/1,12)
1 этаж	1 032,00	600,00	944,40	863,00	1,00
Общая площадь, кв. м	1 885,30	1 080,70	1 600,70	1 977,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,952	0,929	0,93	0,91	-
Корректировка, %	-	2,42%	1,82%	4,56%	-

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

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

⁶⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

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 оцениваемого объекта

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;
- 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	-	288 045	280 038	241 544
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	4	3
Корректировка	x	18,91%	0,00%	-5,29%
Корректировка на особенности расположения (относительно красной линии)				
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Корректировка	x	-5,83%	-5,83%	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	1 080,7	1 600,7	1 546,5
Корректировка	x	-8,06%	-2,44%	-2,95%
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	подвал, 1	подвал, 1	1,0
Корректировка	x	2,42%	1,82%	4,56%
Корректировка на тип входа				
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип парковки				
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	7,44%	-6,46%	-3,68%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	92,56%	93,54%	96,32%
Весовой коэффициент	x	32,77%	33,12%	34,11%
Итого скорректированная цена аналогов	x	309 475	261 953	232 657
Комментарии	Разница между скорректированными ценами составляет 33%. Коэффициент вариации составляет 14%, что свидетельствует об однородности совокупности.			
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	35,23%	10,09%	12,80%
Комментарии	<i>Значительная величина валовой коррекции объектов-аналогов объясняется отсутствием на рынке предложений по продаже помещений, полностью сопоставимых с оцениваемым по местоположению и техническому состоянию.</i>			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² с НДС	267 536	101 426	86 762	79 348
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	222 947			
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС	420 321 391			

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. На основании вышеизложенного, Оценщик был вынужден отказаться от оценки стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода в настоящей работе.

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 методобразующий 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 доходным подходом

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.⁶⁵

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится

⁶⁵ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁶⁶:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости в текущем состоянии.

6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации

6.3.2.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта.

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

⁶⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как объект оценки представляет собой совокупность помещений, предназначенных для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбиралось помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

Выявление сопоставимых объектов

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка. Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения;
- 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/аренде объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовых зонах между Бульварным и Садовым кольцом и Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК), и максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- учитывая отсутствие на рынке достаточного количества предложений объектов, имеющих площадь, сопоставимую с площадью Объекта оценки к расчету принимались предложения, отличающиеся по площади не более чем в 3 раза от площади Объекта оценки;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год с НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 22. Описание объектов-аналогов

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	г. Москва, ЦАО, пер. Проточный, д. 11	г. Москва, ЦАО, ул. Тверская. д. 28, к.1	г. Москва, ЦАО, ул. Большая Грузинская, д. 39с1	г. Москва, ЦАО, ул. Новый Арбат, д. 22	г. Москва, ЦАО, Никитский бульвар, д. 17
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин.	4	1	9	11	7
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второй-степенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	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	Офисно-торговый объект свободного и смешанного назначения
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Этаж	цоколь, 1, антресоль	подвал, 1, 2	1	подвал, 1, 2	подвал, 1
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на управление и обслуживание объекта, налог на имущество		Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://oxecapital.ru/trade/property/k8244	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1303_m_1768039378	https://www.cian.ru/rent/commercial/218583504/	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108189712/

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	x	capital Агентство недвижимости + 7 495 215-08-26	PENNY LANE REALTY Агентство недвижимости +7 926 013-93-95	Burbon Partners Агентство недвижимости + 7 985 412-81-22	Smolenka Estate Агентство недвижимости +7 915 292-42-66
Общая площадь, кв.м	1 885,30	1377,0	1303,6	626,6	754,0
Базовая ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	?	44 880	35 901	36 380	39 788
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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.

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 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 Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг при сдаче в аренду в размере 8,52%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

Рис. 41. Скидка на торг по аренде⁶⁷

Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/мес.	?	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Переданные права	вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	44 880	35 901	36 380	39 788
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	44 880	35 901	36 380	39 788
Дата продажи	дата	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.	март 2020 г.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁶⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	44 880	35 901	36 380	39 788
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-8,52%	-8,52%	-8,52%	-8,52%
Скорректированная цена	руб./кв. м/мес.	-	41 056	32 842	33 280	36 398
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,52%	-8,52%	-8,52%	-8,52%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	41 056	32 842	33 280	36 398

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москва.

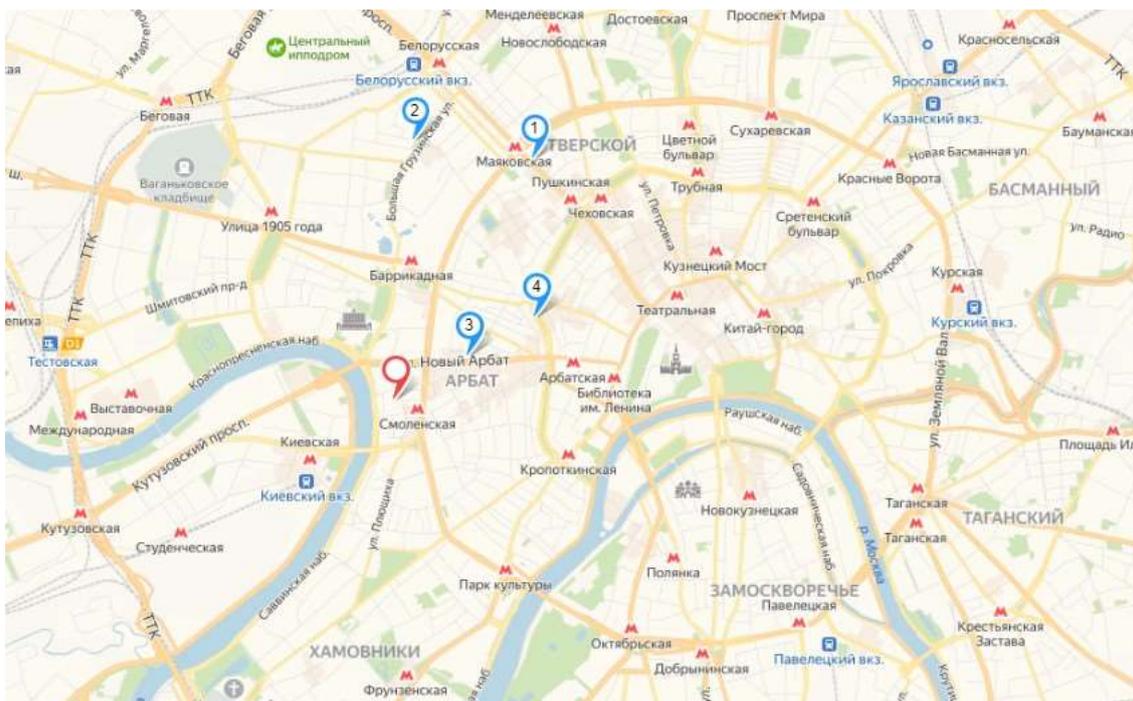


Рис. 42. Карта расположения объектов-аналогов и объекта оценки

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	1,16
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	1,14
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)	1,11	1,06	1,20

Рис. 43. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁶⁸

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов. Принт-скрины с диапазонами ставок аренды офисных помещений представлены в разделе 4.4. настоящего отчета.

Таблица № 24. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Величина корректировки, %		-9,09%	0,00%	-9,09%	-9,09%

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 рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

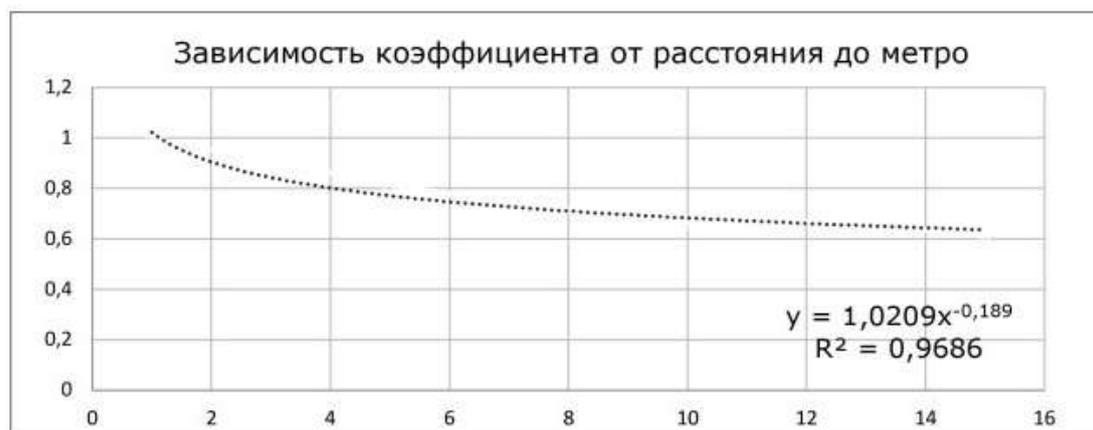


Рис. 44. Зависимость удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в г. Москва, от расстояния до станции метро⁶⁹

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_p = (T_{oo}/T_{oa})^{-0,189} - 1, \text{ где:}$$

- K_p – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- S_{oo} – удаленность от станции метро оцениваемого объекта, мин.;
- S_{oa} – удаленность от станции метро объекта-аналога, мин.;
- -0,189 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 25. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. ⁷⁰	4,0	1,0	9,0	11,0	7,0
Величина корректировки, %	x	-23,05%	16,56%	21,07%	11,16%

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, 09.01.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,20	1,15	1,32
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	1,13	1,07	1,20

Рис. 45. Зависимость цен продаж/ арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от красной линии⁷¹

Таблица № 26. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Величина корректировки, %		-5,83%	0,00%	-5,83%	-5,83%

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 09.01.2020 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁷⁰ Принт скрини, подтверждающие расстояние объектов до метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁷¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

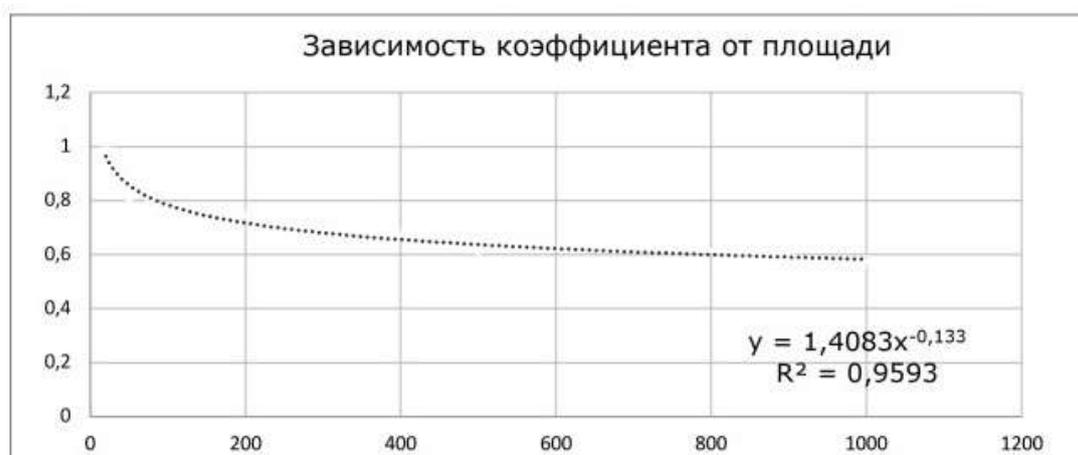


Рис. 46. Зависимость арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москве от величины общей площади⁷²

Таблица № 27. Корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 885,3	1 377,0	1 303,6	626,6	754,0
Корректировка	x	-4,09%	-4,79%	-13,63%	-11,48%

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, 09.01.2020 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	1,19	1,15	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,08	1,13
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	1,11	1,05	1,14
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	1,12	1,04	1,14

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в г. Москва⁷³

⁷² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.

Таблица № 28. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	0,00	307,00	0,00	311,90	354,00	0,84
Цоколь	853,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89
1 этаж	1 032,00	236,00	1 303,60	24,80	400,00	1,00
2 этаж	0,00	834,00	0,00	289,90	0,00	0,90
Общая площадь, кв. м	1 885,30	1 377,00	1 303,60	626,60	754,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,952	0,904	1,000	0,875	0,925	-
Корректировка, %	-	5,21%	-4,85%	8,78%	2,86%	-

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

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

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения не выявлено существенных факторов, на которые требуется введение корректировок. Корректировка не требуется.

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

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

⁷³ *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.*

Таблица № 29. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	41 056	32 842	33 280	36 398
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка	x	-9,09%	0,00%	-9,09%	-9,09%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	4,0	1,0	9,0	11,0	7,0
Корректировка	x	-23,05%	16,56%	21,07%	11,16%
Корректировка на особенности расположения (относительно красной линии)					
Особенности расположения (относительно красной линии)	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы
Корректировка	x	-5,83%	0,00%	-5,83%	-5,83%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв.м	1 885,3	1 377,0	1 303,6	626,6	754,0
Корректировка	x	-4,09%	-4,79%	-13,63%	-11,48%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/ требуется косметический ремонт
Затраты на ремонт	0	0	0	0	0
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	цоколь, 1, антресоль	подвал, 1, 2	1	подвал, 1, 2	подвал, 1
Корректировка	x	5,21%	-4,85%	8,78%	2,86%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип парковки					
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-36,86%	6,93%	1,30%	-12,38%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	63,14%	93,07%	98,70%	87,62%
Весовой коэффициент	x	18,43%	27,17%	28,81%	25,58%
Итого скорректированная цена аналогов	x	25 925	35 116	33 713	31 891
Комментарии	<i>Разница между скорректированными ценами составляет 35%. Коэффициент вариации составляет 13%, что свидетельствует об однородности совокупности.</i>				
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	ь	47,28%	26,20%	58,41%	40,42%
Комментарии	<i>Значительная величина валовой коррекции объектов-аналогов объясняется отсутствием на рынке предложений по продаже помещений, полностью сопоставимых с оцениваемым по местоположению и техническому состоянию.</i>				

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² с НДС	32 193	4 779	9 542	9 714	8 158
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м ² без НДС	26 827				

6.3.2.2. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Рынок торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Таблица № 30. Потери от недоиспользования

Ссылка на источник	Средний уровень вакантных площадей для зоны расположения Объекта оценки, %	Потери от недоиспользования, %
Торговая недвижимость. Москва. 2019 г., https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019	9,10%	10,48%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.	11,85%	

Таким образом, потери от недоиспользования равны 10,48%.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общее количество площадей, тыс. м ²	6 942	7 135	7 361
Новое предложение за период, м ²	247,1	192,3	225,8
Количество открытых ТЦ, штук	7	8	7
Уровень вакантности на конец периода, %	10,1	8,6	9,1

Источник: Colliers International

Рис. 48. Вакантность по данным Colliers ⁷⁴

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,85	9,45	16,47
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

Рис. 49. Вакантность по данным ABN Group ⁷⁵

6.3.2.3. Определение действительного (эффективного) эффективного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

⁷⁴ Colliers, Торговая недвижимость. Москва. 2019 г., <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019>

⁷⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.

Таблица № 31. Расчет потенциального валового доходов для единого объекта недвижимости (без НДС, все операционные расходы)

Показатель	Значение
Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м /год	26 827
Площадь, кв. м	1 885,30
Потенциальный валовой доход, руб. в год	50 577 421
Потери от недоиспользования, %	10,48%
Потери от неплатежей, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	45 279 436

6.3.2.4. Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчете чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов.

Таблица № 32. Операционные расходы, кв. м в год без НДС

Ссылка на источник	Среднее значение операционных расходов, % от потенциального валового дохода
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.	19,44%

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)	19,44	16,39	24,93
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

Рис. 50. Операционные расходы ABN Group⁷⁶
Таблица № 33. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Показатель	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,44
Потенциальный валовой доход, руб. в год	50 577 421
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	9 832 251

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемого объекта, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

Чистый операционный доход рассчитывается как сумма действительного валового дохода и дополнительных доходов от эксплуатации объекта недвижимости за минусом расходов собственника, подлежащих вычету.

⁷⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group. Москва, 09.01.2020 г.

Таблица № 34. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	45 279 436
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	9 832 251
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	35 447 185

6.3.2.5. Расчет коэффициента капитализации

Расчет ставки капитализации для торговых помещений приведен ниже.

Таблица № 35. Расчет ставки капитализации

Ссылка на источник	Ставки капитализации, %	Среднее значение ставки капитализации, %
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	11,44% (среднее значение для объектов в пределах МКАД)	10,35%
Инвестиции. Итоги 2019. Россия, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019	9,25% (среднее значение для торговой недвижимости)	

Таким образом, ставка капитализации равна 10,35%.

Таблица № 36. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода

Показатели	Значение, руб. с НДС
Чистый операционный доход, руб. в год	35 447 185
Ставка капитализации, %	10,35%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	342 650 415

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 – 13,3

Рис. 51. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁷⁷

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

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

Рис. 52. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁷⁸

Таблица № 37. 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 № 38. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	420 321 390,80	342 650 415,46	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	369 882 823,91	286 113 096,91	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	470 759 957,70	399 187 734,01	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	369 882 823,91	399 187 734,01	-
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 сравнительного и доходного подходов.

⁷⁷ «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.

⁷⁸ «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 № 39. Ранжирование факторов

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

При анализе факторов сравнительному и доходному подходам отдан равный приоритет, т. к. в обоих случаях использовались данные открытых источников информации.

Таблица № 40. 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 № 41. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	-	0%
Сравнительный подход, руб.	420 321 391	50,00%
Доходный подход, руб.	342 650 415	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	381 485 903	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	381 000 000	

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, определенная для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений, по состоянию на 02 марта 2020 года составляет:

381 000 000 (Триста восемьдесят один миллион) рублей без учета НДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

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

г. Москва

«24» февраля 2020 г.

Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0010/19 от 18.01.2019г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к договору от 09.12.2019 г. № 716-О/130/2019 (далее – «Договор»):**

- 1.1. Оценка Объекта оценки по заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):
Овчинников Виктор Сергеевич, заключивший с Исполнителем трудовой договор № 1/2013 от 09 января 2013 года. Ответственность оценщика Овчинникова Виктора Сергеевича застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 года, срок действия: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года), на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и включен в реестр оценщиков 27 октября 2016 года за регистрационным № 3872. Оценщиком Овчинниковым Виктором Сергеевичем получены следующие квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости», № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
- 1.2. Цена услуг,
00 копеек,
включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.
- 1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, с учетом НДС, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку. В случае увеличения ставки НДС стоимость вознаграждения увеличивается на размер увеличения ставки НДС. Исполнитель выставляет счет на его доплату, а Заказчик обязуется оплатить такой счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня его получения.
- 1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:
 1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
 3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным

в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

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

1. 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 Минэкономразвития 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.

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

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>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 №99/2019/239225662 от 16.01.2019 г.</p>
2	<p>Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав</p> <p>Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда.</p>
3	<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p> <p>Право собственности, аренда, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p>
4	<p>Цель оценки</p> <p>Определение справедливой стоимости</p>

5	Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
6	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7	Дата оценки	02 марта 2020 года
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>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</p>

		<p>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</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>8. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки.</p> <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
9	<p>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</p>	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>
10	<p>Срок проведения оценки</p>	<p>7 (Семь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.4 Задания на оценку по Объекту оценки.</p> <p>При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.</p>

- 1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 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

От Заказчика
По доверенности



/В.Ф. Алифировец/

От Исполнителя
Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Овчинников Виктор Сергеевич**
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (Двенадцать тысяч шесть сот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **19.12.19г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	olga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Овчинников В.С.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Розулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Физлица СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.







ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

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. – 31.12.2021 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 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, 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 2021 г.

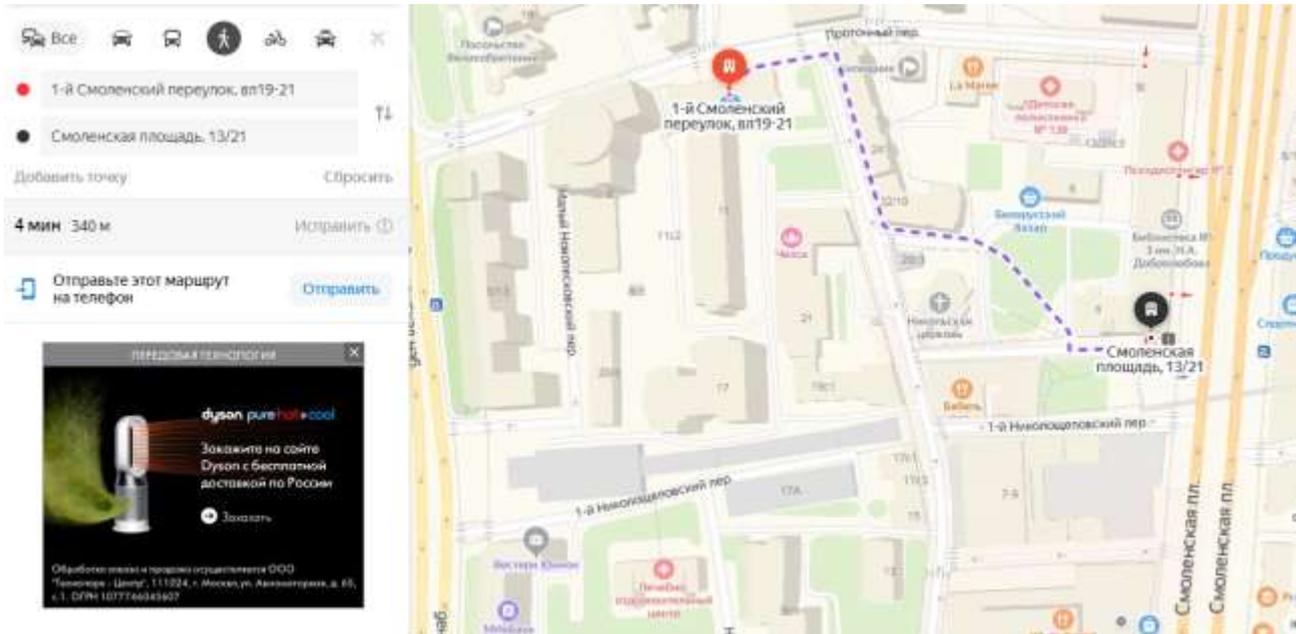
Страховщик:
Булгарин 
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.

Приложение 3. Рыночная информация

Расстояние до станции метро Объекта оценки



Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218796193/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218796193/>

1 мая, 06:15 257 просмотров, 1 закладка

Торговая площадь, 1 080,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Площадка, 42 1-й этаж
 Киевская 10 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Показать еще | Показать фото



4 фото

1 080,7 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

Вашему вниманию предлагается нежилое помещение с сетевыми арендаторами: "Вкусвилл" и "Мираторг". Два арендатора функционируют с мая 2018 года. ДДА. Престижный район с развитой инфраструктурой. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Детальная информация по телефону. [Лот #14206]

www.cian.ru/sale/commercial/218796193/

Яндекс | Авито/Бизнесс

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 1 080,7 м²

Вашему вниманию предлагается нежилое помещение с сетевыми арендаторами: "Вкусвилл" и "Мираторг". Два арендатора функционируют с мая 2018 года. ДДА. Престижный район с развитой инфраструктурой. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Детальная информация по телефону. [Лот #14206]

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 170-73-02
 Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	350 000 000 ₽
Ставка	323 865 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 58 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Высота потолков: 3,94 м

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Площадка, 42
 Киевская 10 мин. пешком

350 000 000 ₽
 323 865 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ИРО
Contact Real Estate
 Агентство недвижимости
 Еще 645 объектов

+7 915 170-73-02

ОАК доставлено не будет, здание
 Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

[Написать сообщение](#)

ЖК «City Park»
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Престижный район, высокая доступность от метро. Заем онлайн!
+7 (495) 306-04-71
 Застройщик ООО «МонАрч-ИКО», Контактная информация на www.citypark.moscow

Активация Windows
 Сумма через плечо
VIA MAIL BAG
youk.com

https://www.cian.ru/sale/commercial/222583306/

www.cian.ru/sale/commercial/222583306/

Индекс Авиабилеты

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Белорусская > 2-я Брестская улица

19 фев. 10:37 109 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 600,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 37С1 [На карте](#)

▲ Белорусская - 4 мин. пешком ▲ Маяковская - 10 мин. пешком
 ▲ Новослободская - 15 мин. пешком

[Избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

5 фото

1 600,7 м² 1 из 9 **Свободно**

www.cian.ru/sale/commercial/222583306/

Индекс Авиабилеты

504 000 000 Р

314 863 Р за м²

PRO

Leadman Brokers
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 61 объект

+7 985 910-49-05

С НДС, доставка не будет, звание

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

[Написать сообщение](#)

ЖК «Сити Парк»
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас!

+7 (495) 106-04-71

Застраховано ООО «Монета-УНС». Прямая декларация на [www.citypark.moscow](#)

Активация Windows
 Продажа лицензий от 7,5 млн Р. От 40,5 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows. Скидка до 5%

+7 (495) 126-55-69

фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 1 600,7 м²

Назначение: магазин

Продается готовый арендный бизнес, арендаторы супермаркет Мираторг (1 этаж 944,4 кв. м, заключен договор до 2028 года) и Lamoda (подвал 656,3 кв. м., МАП 500 000 рублей). Общий арендный поток в месяц (МАП) - 4 200 000 рублей. Окупаемость без учета индексации 10 лет.

Встроено-пристроенное помещение в 9-ти этажном жилом доме, витринные окна, 7 отдельных входов. Наземная парковка. Электрическая мощность 400 кВт. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 910-49-05
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN.

Условия сделки

Цена	504 000 000 Р
Ставка	314 863 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5 м
Витринные окна	Есть

504 000 000 Р

314 863 Р за м²

PRO

Leadman Brokers
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 61 объект

+7 985 910-49-05

С НДС, доставка не будет, звание

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

[Написать сообщение](#)

ЖК «Сити Парк»
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас!

+7 (495) 106-04-71

Застраховано ООО «Монета-УНС». Прямая декларация на [www.citypark.moscow](#)

Продажа лицензий от 7,5 млн Р. От 40,5 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows, от 0,01 м² активировать Windows. Скидка до 5%

+7 (495) 126-55-69

www.dap.ru/sale/commercial/222583306/



Яндекс Авито

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 1 600,7 м²

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	400

504 000 000 Р

314 863 Р за м²

PRO

Leadman Brokers

Агентство недвижимости
На рынке с с 2005 года года
Ещё 61 объект



+7 985 910-49-05

СНЧ доставлены не будут, закните

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

Написать сообщение



ЖК «Сити Парк»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас!
+7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «Монда-УНС». Проектная декларация на www.durayk.ru/uns/



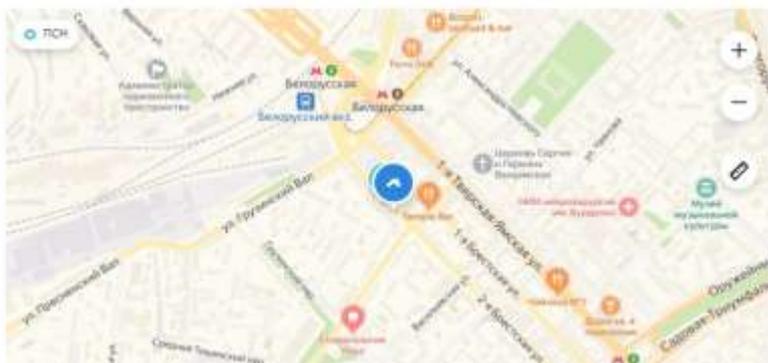
Продажа помещений от 7,6 млн Р. От 40,5 м². Специальный вход, бизнес-класс, потолки, кондиционеры, лифты.
+7 (495) 106-55-69

Срок действия выдан до 31.03.2020. Пользователь на сайте

www.dap.ru/sale/commercial/222583306/

Яндекс Авито

Поиск по району Инфраструктура Панорама



Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 1 600,7 м²

Год постройки	1975	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 600,7 м ²
Статус участка	В собственности		

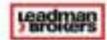
504 000 000 Р

314 863 Р за м²

PRO

Leadman Brokers

Агентство недвижимости
На рынке с с 2005 года года
Ещё 61 объект



+7 985 910-49-05

СНЧ доставлены не будут, закните

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

Написать сообщение

О доме

Год постройки	1975	Динамика цены за м ² за год, жилье	+ 4.1 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, жилье	+ 4.8 %
Этажность	9		
Подъездов	4	Аварийный	Нет
Квартал	120	Конструкция и состояние	-
Средняя цена за м ²	292 860 Р	Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Пресненский	Динамика цены за м ² за год, жилье	+ 2.1 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн. кв.	15 370 000 Р
Население	125 899 человек	Динамика ставки за год, жилье	+ 2.1 %
Средний возраст домов	72 года	Ставка аренды 1-комн. кв.	40 000 Р/мес.
Средняя цена за м ²	384 939 Р	Динамика ставки за год, жилье	+ 6.1 %

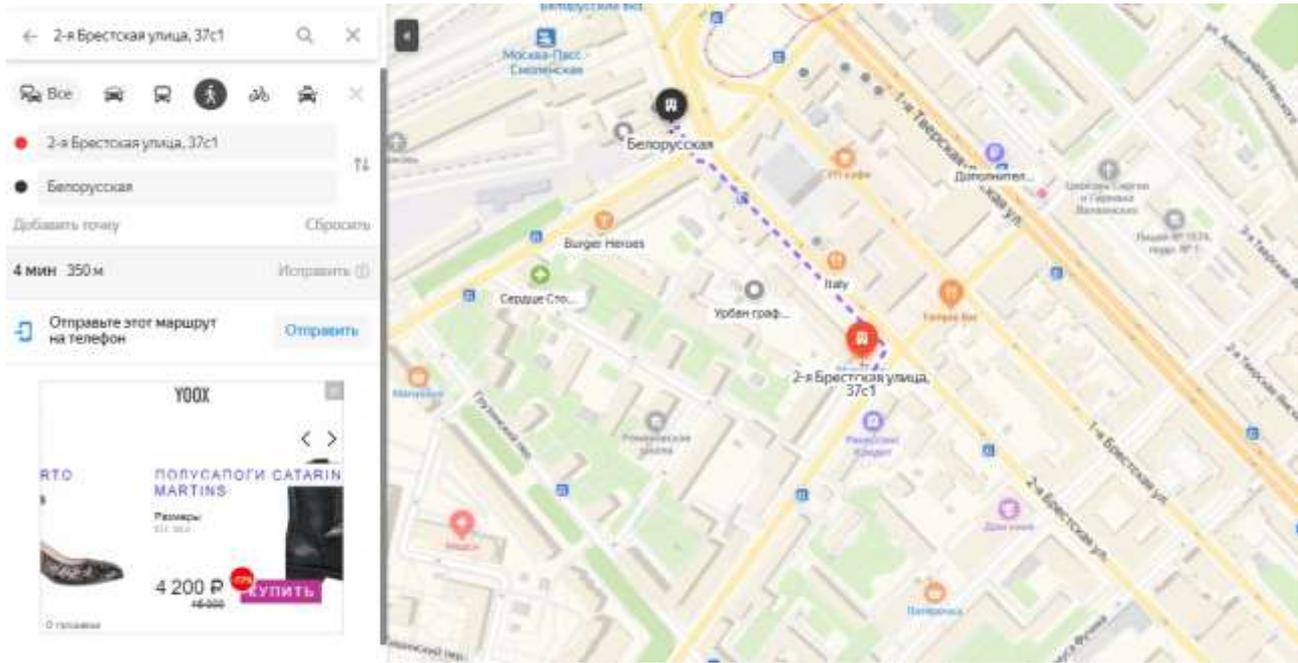


ЖК «Сити Парк»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас!
+7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «Монда-УНС». Проектная декларация на www.durayk.ru/uns/



Продажа помещений от 7,6 млн Р. От 40,5 м². Специальный вход, бизнес-класс, потолки, кондиционеры, лифты.
+7 (495) 106-55-69



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

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

420 000 000 Р **Магазин, 1546.5 м²** В избранное
 В ипотеку за 3 520 932 Р/б.мес. Получить похожие объявления
 Москва, улица Большая Каменская, б.с1, Таганской, Москва
 М Таганская 354 м

Выбрать ипотечную программу

Agora estate
 Размещает объявления: 4 года 2 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 427
 Открыть другие объекты в аренду: 480
 Всего за 3 месяца: 907

+79567615663

Покупателям, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не стесняйтесь написать предлогу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявлению

VK Instagram Facebook Twitter Google

1 из 5

Связаться с владельцем +79567615663

Магазин, 1546.5 м²

Предлагается к продаже торговое помещение. Стабильный арендный бизнес ЦАО, шаговая доступность от станции метро Таганская - 6 минут. Площадь помещений 1546,5 кв. м. 1 этаж пристроено пристроено к жилому дому, 1 линия домов. Помещение имеет отдельный вход с фасада и отдельную зону разгрузки со двором 8,23 кв. м в аренду на 49 лет, все коммуникации, электрическая мощность 180 кВт. Помещение сдано в аренду до 2028 года юридическому арендатору - супермаркет Билла. Ставка аренды 3 445 000 рублей в месяц, индексация 6%, ГАП 41 340 000 руб, окупаемость 10 лет без учета индексации. Развитая инфраструктура. В непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта. Густонаселенный жилой массив с плотным пешеходным и автомобильным трафиком. Объект № 542952. Номер объекта: #Q1542952/310

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

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

420 000 000 Р **Магазин, 1546.5 м²** В избранное
 В ипотеку за 3 520 932 Р/б.мес. Получить похожие объявления
 Москва, улица Большая Каменская, б.с1, Таганской, Москва
 М Таганская 354 м

Выбрать ипотечную программу



Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1766866818
 Класс здания:
 Площадь: 1546.5 м²
 Цена: 420 000 000 Р
 Цена за м²: 271 581 Р
 Тип объекта: Магазин
 Дата публикации объявления: 31/8/2019
 Дата обновления объявления: 29/3/2020

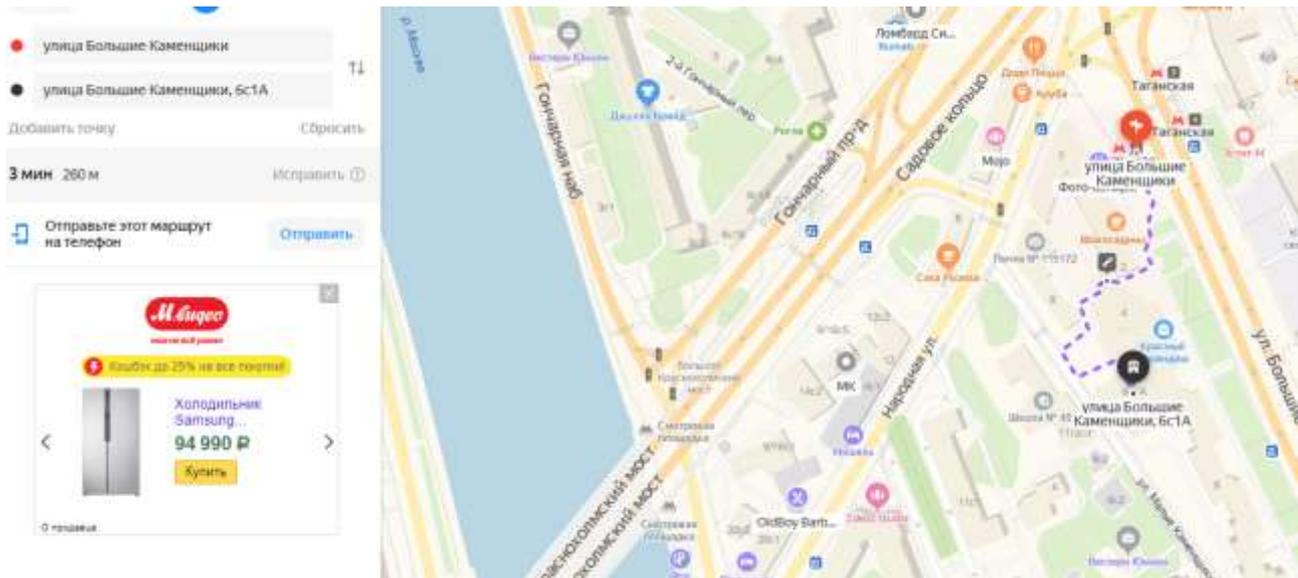
Расположение

Москва, улица Большая Каменская, б.с1, Таганской, Москва

- Таганская 354 м
- Крестьянская застава 735 м
- Москва Павелецкая 1.2 км
- Новогузенская 1.5 км
- Раховская 2.0 км
- Марксистская 554 м
- Пролетарская 903 м
- Павелецкая 1.3 км
- Третьяковская 1.9 км
- Площадь Ильича 2.0 км

Это предложение Похожи предложениям





Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://oxecapital.ru/trade/property/k8244>

описание объекта (ID: K8244)

5 150 000 ₽

77 025 \$ 49 843 €

Адрес: Тверская ул., д.28, к.1

Район: ЦАО

Метро: Маяковская

Площадь: 1377 кв.м.

Этаж: 1 этаж

Этажность здания: 6 этаж

Тип отделки: с отделкой

Расположение

Тверская 28к1 - 1377 кв.м / Аренда торгового помещения у метро "Маяковская"

Описание объекта

Предлагается в аренду торговое помещение в Тверском районе ЦАО, расположенное по адресу: улица Тверская, д.28, корп.1. Общая площадь - 1377 кв.м. Планировка помещений в 5-х этажах - 1-й этаж - 752 кв.м., 2-й этаж - 852 кв.м., площадь - 377 кв.м. Цена выкупа - 5 150 000 руб.

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Имя*

Телефон*

Email

Сообщение (если хотите)

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Наше агентство «Ориент Эксперт» имеет доступ к базе данных ведущих риэлторов и оценщиков.

КОНТАКТЫ

+ 7 (495) 215-08-26

ПОДЕЛИТЬСЯ

Все

Тверская улица, 30/25-6

Тверская улица, 28к1

Добавить точку

Спросить

1 мин 110 м

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

Сумка через плечо VIAMAILBAG

Наличие в наличии

Недвижимость на ЦИАН

Ваш выбор в Волгограде

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1303_m_1768039378

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1303_m_1768039378

Яндекс  Авиабилеты

Все объявления в Москве / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

[Назад](#)

[Следующее](#) →

Сдам торговое помещение, 1303 м²

3 900 000 ₪ в месяц

залог 3 900 000 ₪, без комиссии

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

10 февраля в 15:08

8 926 013-93-95

Написать сообщение

"Penny Lane Realty"

Агентство

На Авито с апреля 2014 🏆

Подписаться на продавца

№ 1768039378, 📞 1070 (+5)

"Penny Lane Realty"

Продажа арендного бизнеса. Продажа коммерческой недвижимости. Аренда торговых площадей.



323 объявления агентства



Площадь: 1303 м²

Москва, Большая Грузинская улица, 39с1

● Белорусская, 800 м ● Маяковская, 900 м ● Баррикадная, 1,1 км [Скрыть карту](#) ^

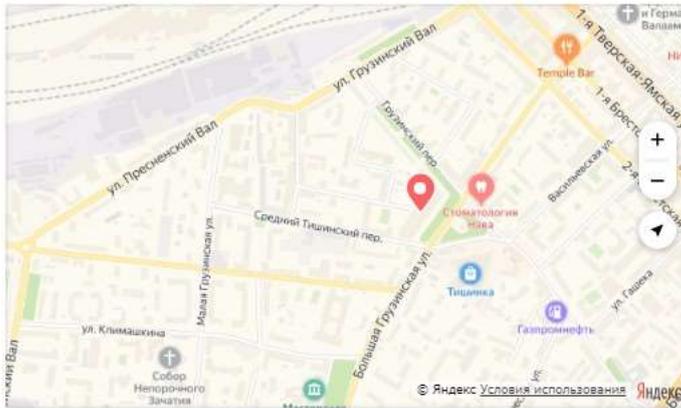
www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1303_m_1768039378

Яндекс Авиабилеты

Площадь: 1303 м²

Москва, Большая Грузинская улица, 39с1

● Белорусская, 800 м ● Маяковская, 900 м ● Баррикадная, 1,1 км [Скрыть карту](#)



Номер лота на нашем сайте: 31546. Предлагается в аренду торговое помещение на первом этаже, общей площадью 1303,6 м². Витринное остекление, потолки 3-5 метров, открытая планировка, 3 отдельных входа, электрическая мощность 75 кВт, возможно увеличение, технологическая вытяжка. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Удобный подъезд, парковка. Наличие погрузочно-разгрузочной зоны. Коммунальные платежи оплачивает арендатор по факту потребления. Долгосрочный договор. Каникулы, индексация обсуждаются. Возможно деление на 2 блока с общей входной группой: 1 000 кв. м - 3 400 000 рублей в месяц 300 кв. м - 700 000 рублей в месяц За все помещение 1303,6 кв.м. - 3 900 000 руб/мес. УСН. На данный момент арендатор: сеть продовольственных магазинов «Дикси».

3 900 000 ₪ в месяц

залог 3 900 000 ₪. без комиссии

8 926 013-93-95

[Написать сообщение](#)

"Penny Lane Realty"

Агентство

На Авито с апреля 2014

[Подписаться на продавца](#)

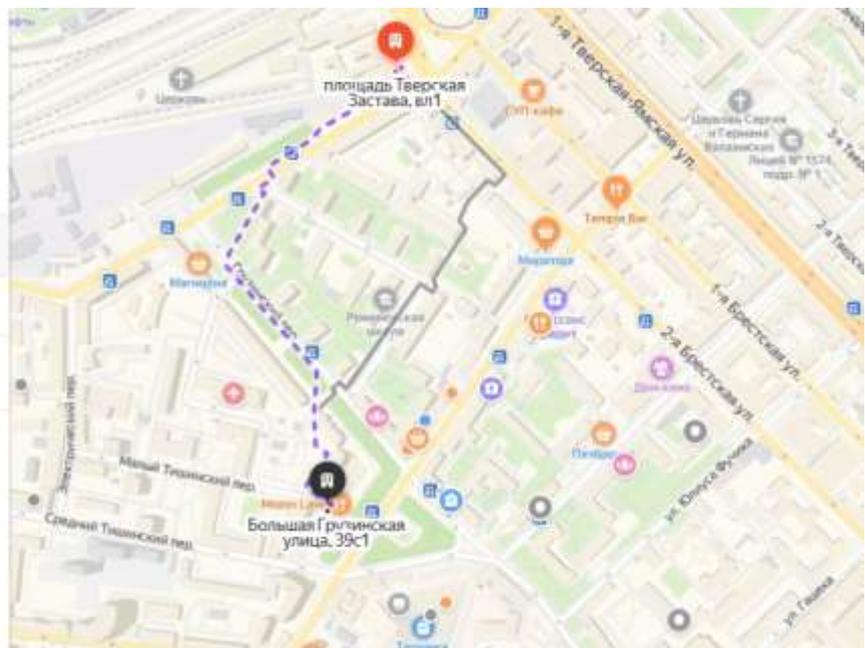
№ 1768039378, 1070 (+5)

"Penny Lane Realty"

Продажа арендного бизнеса. Продажа коммерческой недвижимости. Аренда торговых площадей.



[323 объявления агентства](#)



<https://www.cian.ru/rent/commercial/218583504/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободной планировки в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > улица Новый Арбат

1 час, 10:15 229 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 626,6 м²

Москва ЦАО р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 22 На карте

М Смоленская - 6 мин. пешком М Арбатская - 6 мин. пешком

История цен: Показать все



4 фото

626,6 м² Площадь 1 из 24 Этаж Свободно Планировка

1 899 643 Р 36 380 Р за м² в год

IBO
Burbon Partners
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Баз 159 объектов

+7 985 412-81-22

СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, оцените, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Burbon Partners
 Нет отзыва

СИ - Биржевой этаж
 Продажа помещений от 100 000 руб./м2
 Прямой арендный бизнес, культурный пр-т - 300 м. Выгодные условия продажи!
 +7 (495) 306-43-73

Выгодные условия, действует до 31.03.2020, подробности на сайте www.kvartirki.ru

Бизнес-центр DM Tower
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 3 лет, доходность 17%
 +7 (495) 032-45-57

www.cian.ru/rent/commercial/218583504/

Яндекс Авиабилеты

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 626,6 м²

Назначение: кафе/ресторан, ресторан, общепит, магазин, салон
БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!
 Сдается помещение под кафе/торговое по адресу ул. Новый Арбат д. 22 (6 мин. до метро Смоленская, Арбатская), ранее был цветочный магазин.
 Помещение 626,6 м² (подвал - 311,9 м², 1 этаж - 24,8 м², 2 этаж - 289,9 м²) расположено на 1 этаже жилого здания.
 Планировка зальная, потолки 2,8-3,2 м, до перекрытия, мощность 80 кВт (возможно увеличение), состояние: за выездом арендатора, выетки нет, но возможна ее организация, т.е. раньше в помещении находился ресторан.
 В окружении офисы и жилые дома высокого уровня, отели, бизнес-центры, культурные и учебные учреждения.
 Высокий автомобильный и пешеходный трафик!!!
 Ставка: 1 899 642 руб. в месяц (включая НДС). ТОРГ! Без комиссии!

Компания **Burbon Partners**.
 Занимаемся помещениями под рестораны/кафе/столовые.
 Звоните!

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 985 412-81-22
 Пожалуйста, оцените, что такое это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	1 899 643 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 380 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 316 590 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да

1 899 643 Р 36 380 Р за м² в год

IBO
Burbon Partners
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Баз 161 объект

+7 985 412-81-22

СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, оцените, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Burbon Partners
 Нет отзыва

Продажа помещений от 7,5 млн.р. От 40,5 м²
 Отдельный вход. Выгода. Высокие потолки. Скидки до 5%
 +7 (495) 126-55-68

Срок действия акции до 31.03.2020. Подробности на сайте www.kvartirki.ru
 контакты: +201 по телефону по бесплатному телефону центра поддержки. Загляните ООО «А101». Прочтите декларацию на сайте www.a101.ru

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите на www.microsoft.com/ru-ru/activate/windows

Аренда помещений от 1 0330 м² в месяц, от 32 м²

www.dan.ru/hant/commercial/218583504/

Яндекс Аренда

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 626,6 м²

Условия сделки

Цена	1 899 643 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 380 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 316 590 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммерческие платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	80

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 22
 Смоленская 6 мин. пешком Арбатская 6 мин. пешком

1 899 643 Р

36 380 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

Ворбон Partners
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
[Еще 163 объект](#)

+7 985 412-81-22

СМС сообщения не будут зачитываться
 Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на сайте. И оставьте отзыв после звонка

Ворбон Партнерс
 Нет отзывов

Продажа помещений от 7,6 млн ₽. От 40,5 м². Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 5%
 +7 (495) 134-55-69

Срок действия акции до 31.03.2020. Подробности на сайте: www.a003.ru или по телефону: +7 (495) 134-55-69. Застройщик: ООО «А103» (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).
www.a003.ru

Все

Смоленская площадь, 13/21

улица Новый Арбат, 22

Добавить точку Сбросить

11 мин. 900 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

<https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108189712/>

realty.yandex.ru/offer/6299751944108189712/

Яндекс Авиабилеты

Москва и МО · Москва · Москва (Без Новой Москвы) · Центральный административный округ · Пресненский район · 204-й квартал · Аренда · Коммерческая недвижимость · Торговое помещение · Ст. метро Арбатская

Торговое помещение, 754 м²

Москва, Никитский бульвар, 17

М Арбатская, 7 мин. А М Арбатская, 9 мин. А М Пушкинская, 15 мин. А М Театральная, 12 мин. М

15 сентября 2016 г. (обновлено 25 декабря 2019 г.)

Просмотры: 926

№ 6299751944108189712

Добавить в избранное



2 500 000 Р / мес.

Следить за ценой

3 316 Р за м²

Без комиссии

Без залога

НДС включен, долгосрочная аренда, прямая аренда

+7 (915) 292-42-66

Smolenka Estate
Агентство

Активация Windows
Получите бесплатную копию Windows

YOOX

realty.yandex.ru/offer/6299751944108189712/

Яндекс Авиабилеты

Описание

НДС включен

Без залога

Прямая аренда

Без комиссии

Долгосрочная аренда

754 м² — общая площадь

ИЖС — тип участка

1 этаж из 8

754 сотки — участок

Комментарий продавца

В аренду предлагается Street retail: Все коммуникации присутствуют. Первая линия. Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. 1 вход со стороны Никитского бульвара на 1 этаж, 1 вход со стороны Никитского бульвара в цоколь (отдельный вход), 1 вход со двора, ведущий и на 1 этаж и в цоколь, 1 дебаркадер. Разрешенная мощность - на данный момент 45 кВт.

увеличение возможно. Зальная планировка.

Номер объекта: #5/542162/131

+7 (915) 292-42-66

Smolenka Estate
Агентство

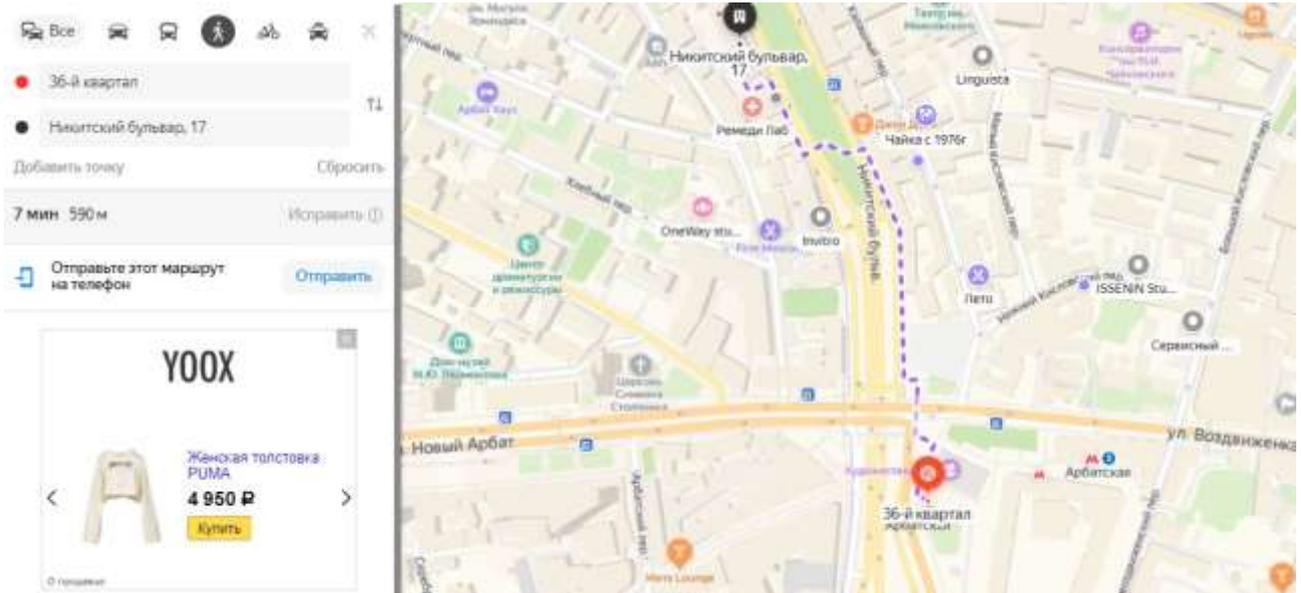
Инфраструктура

Транспортная доступность

2 500 000 Р / мес.  
754 м², торговое помещение
+7 (915) 292-42-66
Smolenka Estate
Агентство

YOOX  

YOOX



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 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.02.2020 № 99/2020/315592960	
Кадастровый номер:	77:01:0005001:5951
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 248337
Адрес:	121099 Москва, пер Протоцкий, д 11
Площадь:	1885.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоли № 1, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	290734149.12

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
26.02.2020 № 99/2020/315592960	
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 внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.02.2020 № 99/2020/315592960		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	антресоль 1: пом. I ком. 1, 2; цокольный этаж: пом. I ком. с 1 по 10; пом. II ком. с 1 по 44; этаж 1: пом. I ком. с 1 по 7; пом. Ia ком. с 1 по 34. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Умнов Артур Андреевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(из объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.02.2020 № 99/2020/315592960				
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-11/250/2005-436 от 26.09.2005		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление помещениями этаж 1 пом. I ком. I-7, пом. Ia ком. I-34, адресная 1 пом. I ком. I, 2, цокольный этаж пом. I ком. I-10, пом. II ком. I-44 площадью 1885, 3 кв. м. часть объекта: 1) этаж 1, помещение Ia - комната 1; назначение: ПОМ. ПОДСОБНОЕ, площадь 16, 9 кв. м (обременяется 16, 9 кв. м.) 2) этаж 1, помещение Ia - комната 2; назначение: ПОМ. ПОДСОБНОЕ, площадь 7, 7 кв. м (обременяется 7, 7 кв. м.) 3) этаж 1, помещение Ia - комната 3; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 1 кв. м (обременяется 1 кв. м.) 4) этаж 1, помещение Ia - комната 4; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 11, 9 кв. м (обременяется 11, 9 кв. м.) 5) этаж 1, помещение Ia - комната 5; назначение: КОРИДОР, площадь 68, 7 кв. м (обременяется 68, 7 кв. м.) 6) этаж 1, помещение Ia - комната 6; назначение: КОРИДОР, площадь 14, 3 кв. м (обременяется 14, 3 кв. м.) 7) этаж 1, помещение Ia - комната 7; назначение: КАССА, площадь 5, 5 кв. м (обременяется 5, 5 кв. м.) 8) этаж 1, помещение Ia - комната 8; назначение: КОРИДОР, площадь 2, 3 кв. м (обременяется 2, 3 кв. м.) 9) этаж 1, помещение Ia - комната 9; назначение: МОЕЧНАЯ, площадь 14, 3 кв. м (обременяется 14, 3 кв. м.) 10) этаж 1, помещение Ia - комната 10; назначение: КУХНЯ, площадь 33, 5 кв. м (обременяется 33, 5 кв. м.) 11) этаж 1, помещение Ia - комната 11; назначение: КУХНЯ, площадь 25, 2 кв. м (обременяется 25, 2 кв. м.) 12) этаж 1, помещение Ia - комната 12; назначение: ПОМ. ПОДСОБНОЕ, площадь 4, 8 кв. м (обременяется 4, 8 кв. м.) 13) этаж 1, помещение Ia - комната 13; назначение: КОМНАТА ОХРАНЫ, площадь 5 кв. м (обременяется 5 кв. м.) 14) этаж 1, помещение Ia - комната 14; назначение: ПОМ. ПОДСОБНОЕ, площадь 9, 5 кв. м (обременяется 9, 5 кв. м.) 15) этаж 1, помещение Ia - комната 15; назначение: УМЫВАЛЬНАЯ, площадь 1, 4 кв. м (обременяется 1, 4 кв. м.) 16) этаж 1, помещение Ia - комната 16; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 1 кв. м (обременяется 1, 1 кв. м.) 17) этаж 1, помещение Ia - комната 17; назначение: ПОМ. ПОДСОБНОЕ, площадь 9, 5 кв. м (обременяется 9, 5 кв. м.) 18) этаж 1, помещение Ia - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 17, 3 кв. м (обременяется 17, 3 кв. м.) 19) этаж 1, помещение Ia - комната 19; назначение: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 25, 1 кв. м (обременяется 25, 1 кв. м.) 20) этаж 1, помещение Ia - комната 20; назначение: КОРИДОР, площадь 4, 3 кв. м (обременяется 4, 3 кв. м.) 21) этаж 1, помещение Ia - комната 21; назначение: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 11, 4 кв. м (обременяется 11, 4 кв. м.) 22) этаж 1, помещение Ia - комната 22; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 1, 9 кв. м (обременяется 1, 9 кв. м.) 23) этаж 1, помещение Ia - комната 23; назначение: УБОРНАЯ, площадь 1, 2 кв. м (обременяется 1, 2 кв. м.) 24) этаж 1, помещение Ia - комната 24; назначение: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 35, 5 кв. м (обременяется 35, 5 кв. м.) 25) этаж 1, помещение Ia - комната 25; назначение: ЗАЛ ВЫСТАВОЧНЫЙ, площадь 69, 4 кв. м (обременяется 69, 4 кв. м.) 26) этаж 1, помещение Ia - комната 26; назначение: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 475, 1 кв. м (обременяется 475, 1 кв. м.) 27) этаж 1, помещение Ia - комната 27; назначение: УМЫВАЛЬНАЯ, площадь 1, 2 кв. м (обременяется 1, 2 кв. м.) 28) этаж 1, помещение Ia - комната 28; назначение: ТАМБУР, площадь 6, 8 кв. м (обременяется 6, 8 кв. м.) 29) этаж 1, помещение Ia - комната 29; назначение: ТАМБУР, площадь 6, 9		

	<p>кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 30) этаж 1, помещение 1а - комната 30; назначение: КОРИДОР, площадь 22, 2 кв.м(обременяется 22, 2 кв.м.) 31) этаж 1, помещение 1а - комната 31; назначение: ЛЕСТНИЦА, площадь 14, 7 кв.м(обременяется 14, 7 кв.м.) 32) этаж 1, помещение 1а - комната 32; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 9, 7 кв.м(обременяется 9, 7 кв.м.) 33) этаж 1, помещение 1а - комната 33; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 14, 1 кв.м(обременяется 14, 1 кв.м.) 34) этаж 1, помещение 1а - комната 34; назначение: ТАМБУР, площадь 2, 9 кв.м(обременяется 2, 9 кв.м.) 35) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7 кв.м(обременяется 7 кв.м.) 36) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: КОРИДОР, площадь 23 кв.м(обременяется 23 кв.м.) 37) этаж 1, помещение 1 - комнат</p>
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», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2004г. в реестре за №0252.74113866

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
26.02.2020 № 99/2020/315592960		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		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид: Аренда, г.Москва, пер.Проточный, 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: Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994	
		основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2013 №УА-175/13, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-001	
	3.2.2.	вид: Аренда, г.Москва, пер.Проточный, 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: Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989
			основание государственной регистрации: Договор субаренды от 12.08.2013 №АВН-ГС/СП, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-002
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возращении 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. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	инициала, фамилия

М.П.

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

Форма 1а
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УТИ Центральное ТЭТИ

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.)		Протошный 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
	527,1	Год постройки	1995
лестничных клеток	-	Этажность (без учета подземных этажей)	10
технического подполья	-	Подземных этажей	2, в т.ч. техподвал
технического этажа	-		
вент. камер	-		
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.

Пересоборудовано без разрешения.

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

1.08.2013 Подпись



М.П.

Исполнитель Милешина Е.Е.

1.08.2013 Подпись

Е.Е. Милешина

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

И.Н. Запорожан

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	31.07.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			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 hн=3,50 h1эт=2,70 h1эт=3,00 h1эт=3,25 h1эт=3,34 h1эт=3,50 h1эт=3,55 h2-10эт=2,70 hа1эт=2,00				

Бюро технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ **Давл**
Валентина Ивановна
 Зам. начальника
 Центрального БТИ 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 ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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.		лдж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	кабинет	7,6	7,6		торгов.			325
	2	раздевалка	18,7			торгов.			
	3	душевая	1,7			торгов.			
	4	уборная	1,0			торгов.			
	5	умывальная	1,1			торгов.			
	6	душевая	1,8			торгов.			
	7	уборная	1,0			торгов.			
	8	умывальная	1,2			торгов.			
	9	раздевалка	12,9			торгов.			
	10	коридор	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

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.	
ц	1	комн. приема лиц	9,5	9,5			торгов.	350	
	2	кабинет	9,7	9,7			торгов.		
	3	кухня	13,0		13,0		торгов.		
	4	кухня	12,9		12,9		торгов.		
	5	кладовая	2,3			2,3	торгов.		
	6	коридор	18,3		18,3		прочая		
	7	кухня	16,8	16,8			прочая		
	8	кухня	13,9	13,9			прочая		
	9	кухня	24,7	24,7			прочая		
	10	зал торговый	120,0	120,0			торгов.		
	11	коридор	3,3		3,3		торгов.		
	12	моечная	9,7		9,7		торгов.		
	13	касса	3,7	3,7			торгов.		
	14	тамбур	2,4		2,4		торгов.		
	15	бильярдная	10,0	10,0			торгов.		
	16	бильярдная	11,2	11,2			торгов.		
	17	зал обеденный	121,9	121,9			торгов.		
	18	коридор	6,3		6,3		торгов.		
	19	раздевалка	5,4		5,4		торгов.		
	20	кладовая	2,6		2,6		торгов.		
	21	уборная	1,1		1,1		торгов.		
	22	умывальная	1,2		1,2		торгов.		
	23	кабинет	5,3	5,3			торгов.		
	24	кабинет	9,2	9,2			торгов.		
	25	кабинет	8,7	8,7			торгов.		
	26	кабинет	2,6	2,6			торгов.		
	27	кабинет	7,9	7,9			торгов.		
	28	коридор	30,0		30,0		торгов.		
	29	кладовая	11,3		11,3		торгов.		
	30	кабинет	9,6	9,6			торгов.		
	31	коридор	22,7		22,7		торгов.		
	32	коридор	7,9		7,9		торгов.		
	33	прочее	18,6	18,6			прочая		
	34	коридор	9,7		9,7		торгов.		
	35	зал торговый	159,8	159,8			торгов.		
	36	санузел	22,2		22,2		торгов.		
	37	коридор	4,2		4,2		торгов.		
	38	санузел	4,0		4,0		торгов.		
	39	санузел	16,9		16,9		торгов.		
	40	кладовая	6,1		6,1		торгов.		
	41	кладовая	2,3		2,3		торгов.		
	42	лестница	14,7		14,7		торгов.		
	43	подъездик	1,1		1,1		торгов.		
	44	лифт	1,3		1,3		торгов.		

2 Центральное
 индивидуальное бюро
 государственной инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Протоchnый 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.)			Высота
			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.		лодж.	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	мечная	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: Протоchnый 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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	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

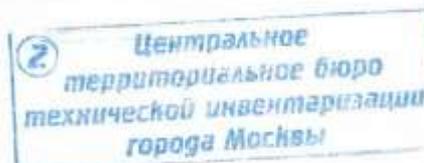
1.08.2013 г.

Исполнитель

Елиз

Милешина Е.В.

34 10 302485



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 5 листов



Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

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

h = 2.00 м

1 й 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. <i>[Signature]</i>
Проверил	Запорожан И. Н. <i>[Signature]</i>
30 июля 2013 г.	

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

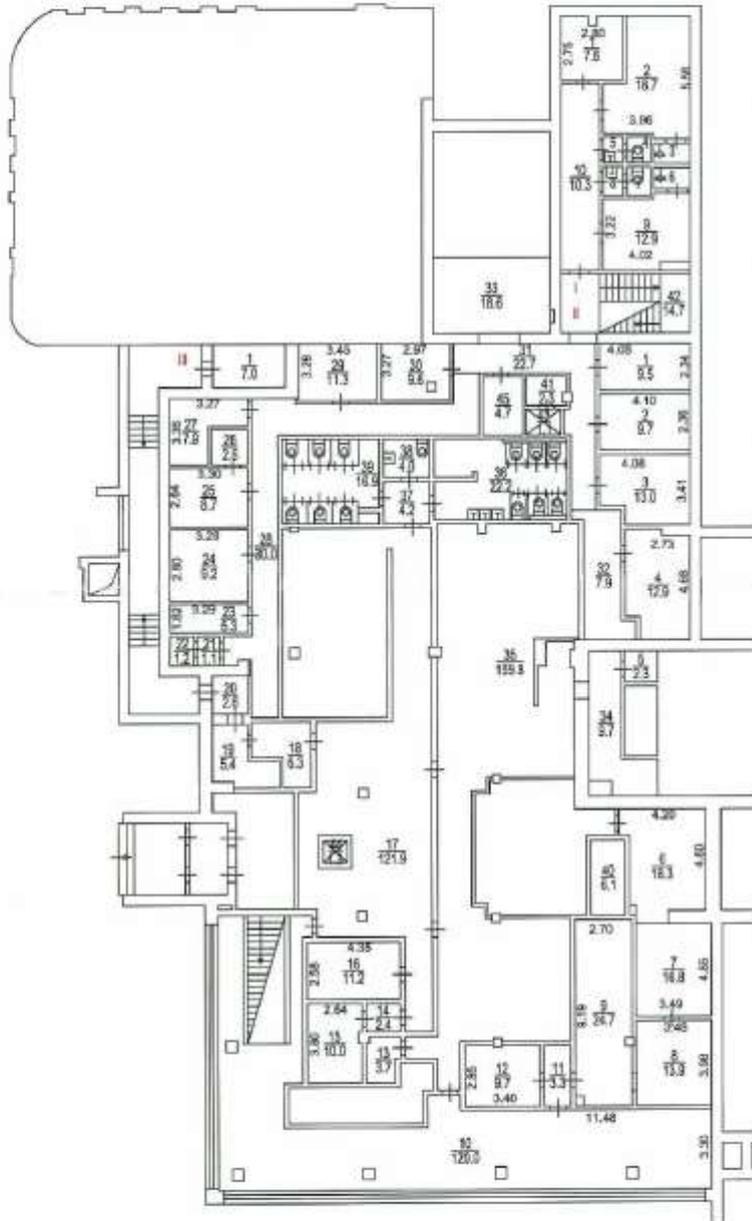
по адресу: Посольский пер.
инвентарный лист, дата: 01.01.2013

домовый (кв.) дом 11
этаж: цокольный

корпус: строение (сооружение)
этаж: цокольный

квартира № 5750 ЦРО г. Москвы

Цоколь

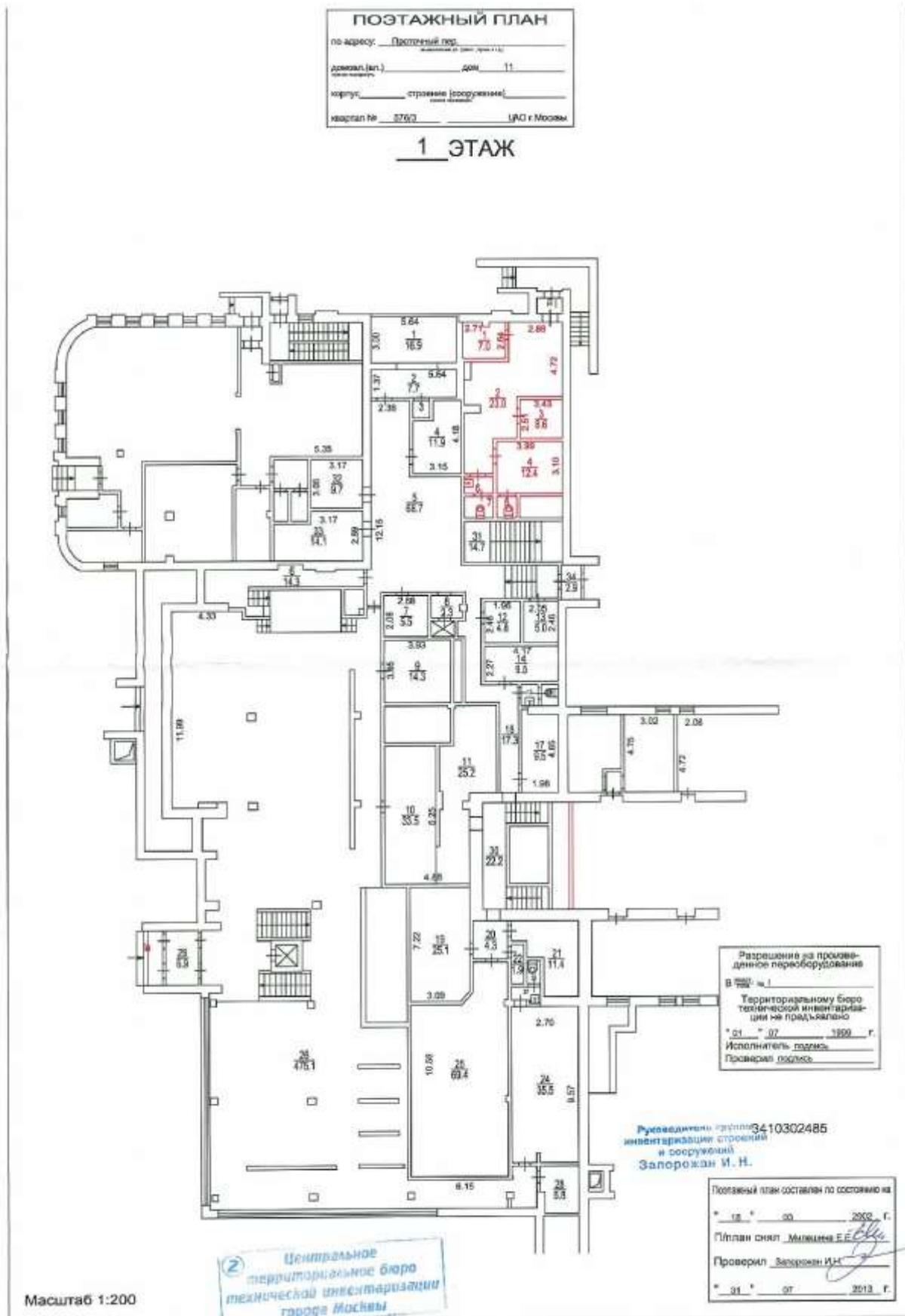


Руководитель группы
 инвентаризации строений
 и сооружений
 Запорожан И. Н.
 3410302485

2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 * 16 * 03 * 2002 * г.
 План снят Млодтман Е.Е.
 Проверил Запорожан И.Н.
 * 31 * 07 * 2013 * г.

Масштаб 1:200





Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами»
Российская Федерация, 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20
Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.sberbank-am.ru

Общество с ограниченной
ответственностью «ЛАБРИУМ-
КОНСАЛТИНГ»

196084, г. Санкт-Петербург, ул.
Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68

Генеральному директору
Найчуку Сергею Олеговичу

Исх. Исх-0419/20
от «10» марта 2020 года

Акционерное общество «Сбербанк 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 № 1 от «27» февраля 2020 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 №99/2019/239225662 от 16.01.2019 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.

Представитель по доверенности
АО «Сбербанк Управление Активами»



/Алифировец В.Ф.

Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами»