



ИО-0621-70

Отчет об оценке

нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения

Дата оценки	14 июля 2021 года
Дата составления отчета	16 июля 2021 года
Заказчик	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

Представителю по доверенности
Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Заданием на оценку № 1 от 24 июня 2021 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес б» с АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения (далее – Объект оценки), по состоянию на 14 июля 2021 года (дата оценки).

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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 нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, по состоянию на 14 июля 2021 года составляет:

2 125 000 000 (Два миллиарда сто двадцать пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II	77:01:0001046:1528	602 000 000
2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2551	581 000 000
3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2906	280 000 000
4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11,стр.1	77:01:0001046:2897	466 000 000

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:	-	196 000 000 ¹
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	142 127 000
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	49 136 000
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 885 000
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	852 000
Итого:			2 125 000 000

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.



(Handwritten signatures and lines)

¹ Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б» и данная величина не предполагает их отдельную продажу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	21
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	25
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	32
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	40
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	46
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	46
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	47
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	50
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	50
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	50
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	56
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	59
6.3. Доходный подход	59
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	59
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	61
6.3.3. <i>Прогноз расходов</i>	62
6.3.4. <i>Прогноз доходов</i>	67
6.3.5. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	70
6.3.6. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	71
6.3.7. <i>Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</i>	72
6.3.8. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i>	72
6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения	72
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	78
ПРИЛОЖЕНИЯ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	104

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																																												
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 24 июня 2021 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес б»																																												
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0621-70 от 16 июля 2021 года																																												
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-46090911 от 07.12.2020 г. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. 																																												
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 2 372 286 051 руб. без НДС Доходный: 1 876 899 418 руб. без НДС																																												
Итоговая величина справедливой стоимости	<p>Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, по состоянию на 14 июля 2021 года составляет: 2 125 000 000 (Два миллиарда сто двадцать пять миллионов) рублей без учета НДС, в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II</td> <td>77:01:0001046:1528</td> <td>602 000 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1</td> <td>77:01:0001046:2551</td> <td>581 000 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1</td> <td>77:01:0001046:2906</td> <td>280 000 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1</td> <td>77:01:0001046:2897</td> <td>466 000 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:</td> <td>-</td> <td>196 000 000</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</td> <td>-</td> <td>142 127 000</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</td> <td>-</td> <td>49 136 000</td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</td> <td>-</td> <td>3 885 000</td> </tr> <tr> <td>5.4</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</td> <td>-</td> <td>852 000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Итого:</td> <td>2 125 000 000</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС	1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II	77:01:0001046:1528	602 000 000	2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2551	581 000 000	3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2906	280 000 000	4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1	77:01:0001046:2897	466 000 000	5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:	-	196 000 000	5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	142 127 000	5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	49 136 000	5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 885 000	5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	852 000	Итого:			2 125 000 000
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС																																										
1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II	77:01:0001046:1528	602 000 000																																										
2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2551	581 000 000																																										
3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2906	280 000 000																																										
4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1	77:01:0001046:2897	466 000 000																																										
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:	-	196 000 000																																										
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	142 127 000																																										
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	49 136 000																																										
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 885 000																																										
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	852 000																																										
Итого:			2 125 000 000																																										
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес б». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Итоговая величина 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 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).																																												

1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-46090911 от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-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»</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес б». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость, определять не требуется.</p>
Дата оценки	<p>14 июля 2021 года</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3. Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. 6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. 7. 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.

Наименование	Характеристика
	8. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. 9. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда; • земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности на нежилые помещения с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; право долгосрочной аренды на часть земельных участков без учета ограничений (обременений) прав.
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	Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку. Окончание проведения работ: 16 июля 2021 года.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б»
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 № 5. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (оценщики) заключил (заключили) 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: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»

Показатель	Характеристика
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
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 и подготовке Отчета об оценке не привлечлись

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

2. 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.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения 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 итоговую величину стоимости Объекта оценки.

4. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предостав-

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

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

5. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

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

7. 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.

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

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

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

Специальные допущения и ограничения

12. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «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 учредителями (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. Для целей данной оценки

ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

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

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

15. Расчет стоимости проведён исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу не-

которых 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 г. N 135-ФЗ):

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. 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 г. 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 Заданием на оценку № 1 от 24 июня 2021 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес б», являются нежилые помещения, расположенные по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.

Таблица № 6. Состав Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II	77:01:0001046:1528
2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2551
3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2906
4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1	77:01:0001046:2897
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения	-

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 17.06.2021 г. № 99/2021/399191062.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.06.2021 г. № 99/2021/399195941.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.06.2021 г. № 99/2021/399199475.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.06.2021 г. № 99/2021/399272959.

Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01055769 от 06.10.2020 г.²

Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.²

Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.²

Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.²

Уведомление об увеличении базовой арендной платы.²

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.

Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.

² В соответствии с письмом № Исх-2081/21/Иот 14 июля 2021 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

Данные об эксплуатационных расходах ТЦ Новоарбатский за 6 мес. 2021 г.

Письмо № Исх-2081/21/1 от 14 июля 2021 г.

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б». Право долгосрочной аренды на часть земельных участков (доля в праве 0,2594).
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ³	Помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда (расчет стоимости производился с учетом ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды). Земельные участки (их части) – доверительное управление.
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Нет данных

В Выписках из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемые объекты указано, что зарегистрировано право долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, по-

³ 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

лученного 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 Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.06.2021 г. на Объект оценки имеется ограничение (обременение) права в виде долгосрочной аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6. Отчета.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на территории района Арбат (Центральный административный округ (ЦАО)) г. Москвы по адресу: ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1.

Общая информация⁴

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 636 312 человек (на 1 января 2021 года)⁵, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



Рис. 1. Центральный административный округ на карте г. Москвы⁶

⁴ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

⁵ Статья, опубликованная на сайте Forbes.ru, «Население Москвы сократилось впервые с 1992 года» (дата публикации 06.02.2021). URL: <https://www.forbes.ru/obshchestvo/420511-naselenie-moskvy-sokratilos-vpervye-s-1992-goda>

⁶ Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug/czentrалnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

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

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

Округ занимает территорию 66,2 кв. км. Общая численность жителей Центрального административного округа составляет 783 886 человек (на 01.01.2020 г.).⁷

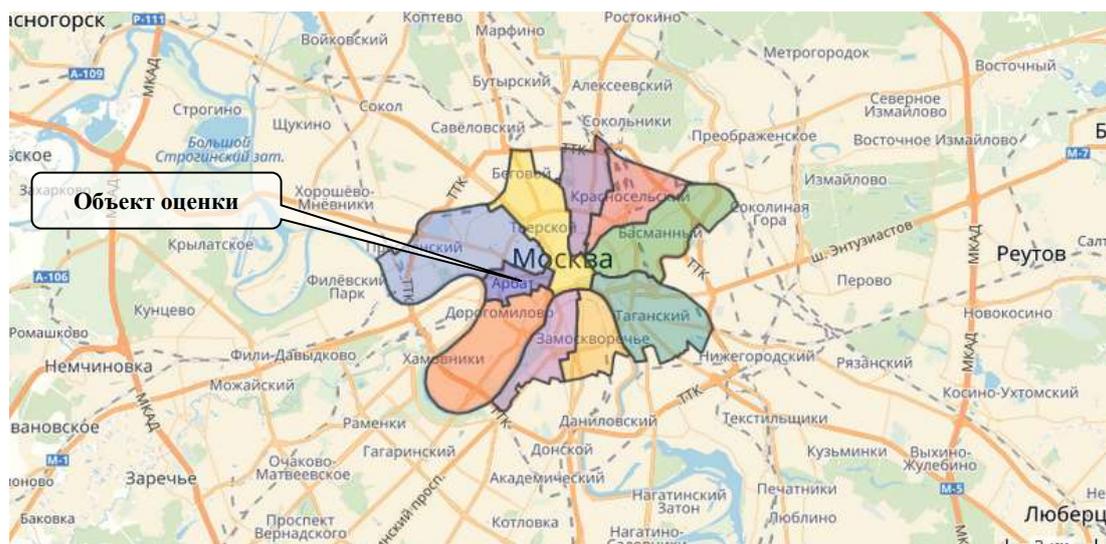


Рис. 2. Карта районов ЦАО⁸

Район Арбат⁹ входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 276 га, в нём насчитывается 73 улицы и 7 станций метро (Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 31 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Арбат и прочие районные органы власти.

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

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

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

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

Граница района Арбат проходит: по оси Бородинского моста, далее по оси русла реки Москвы, оси Новоарбатского моста, осям: Конюшковской улицы, Большого Девятинского переулка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переулка, Хлебного переулка, далее, пересекая Мерзляковский переулок, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переулку и владения № 76 по Никитскому бульвару, далее,

⁷ Центральный административный округ города Москвы/ Электронная Москва. URL: <https://cao.mos.ru/about/characteristics/>

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

⁹ Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbata/>

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. Москвы¹⁰

*Новый Арбат*¹¹ – одна из наиболее известных городских улиц, ставшая самостоятельной и популярной достопримечательностью Москвы, построенная в 1960-х годах. Длина улицы составляет 1,5 километра: начинается от площади Арбатские Ворота и Бульварного кольца, она проходит до площади Свободной России, где переходит в Новоарбатский мост.

На чётной стороне улицы расположены 5 жилых 24-этажных сдвоенных домов-башен, между которыми разместились 2-этажные торговые здания. Вдоль нечётной – 4 административных 26-этажных здания, напоминающие открытые книги, а в конце улицы здание СЭВ в виде трилистника. Дома-книжки на нечётной стороне объединяет общий стилобат, в котором разместились магазины, рестораны и кафе, и часть улицы является торгово-пешеходной зоной.

В 2016 году в рамках программы «Моя улица» Новый Арбат был комплексно реконструирован и благоустроен. Концепция благоустройства предполагала разделение Нового Арбата на две зоны – южную (нечетную) и северную (четную). Южная сторона превращена в широкий променад, для мощения которого использовали плитку серых оттенков. Изменена форма газонов, стоит уличная мебель: качели, а также лавки разных дизайнов, в том числе «самая длинная в городе» скамейка длиной в 300 метров. Северная часть улицы вымощена темно-красной плиткой и задумана как более камерная зона отдыха. Пешеходная часть улицы расширена за счет проезжей части, при этом организованы парковки.

Для горожан Новый Арбат интересен обширной культурной программой: широкие тротуары часто становятся площадкой для городских фестивалей, в рамках которых здесь проходят развлекательные мероприятия.

В наши дни Новый Арбат является одной из наиболее популярных достопримечательностей города.

¹⁰ Источник картографической информации — Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

¹¹ http://mosprogulka.ru/places/novij_arbat

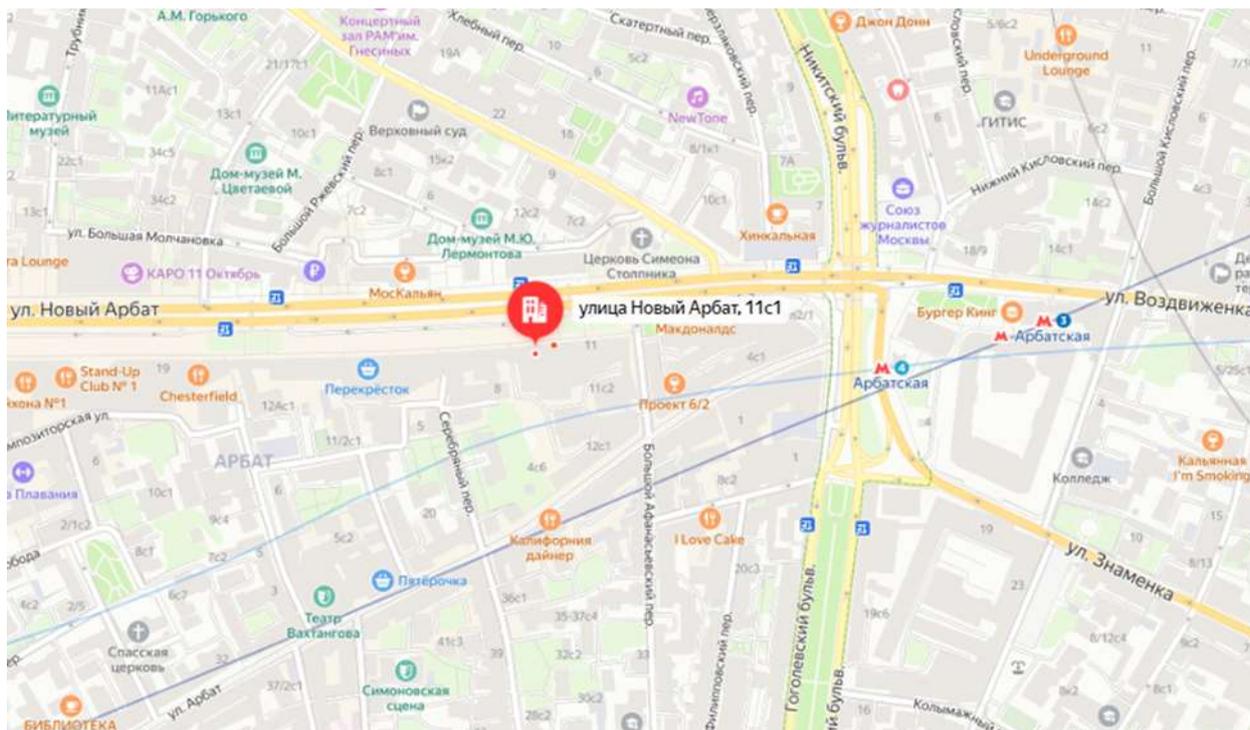


Рис. 4. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы¹²

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и офисно-торговой застройкой.

Объект оценки расположен на первой линии одной из самых крупных торговых улиц Москвы – Новом Арбате.

Объект оценки расположен в ~ 500 м¹³ от станции метро «Арбатская» (6 минут пешком).

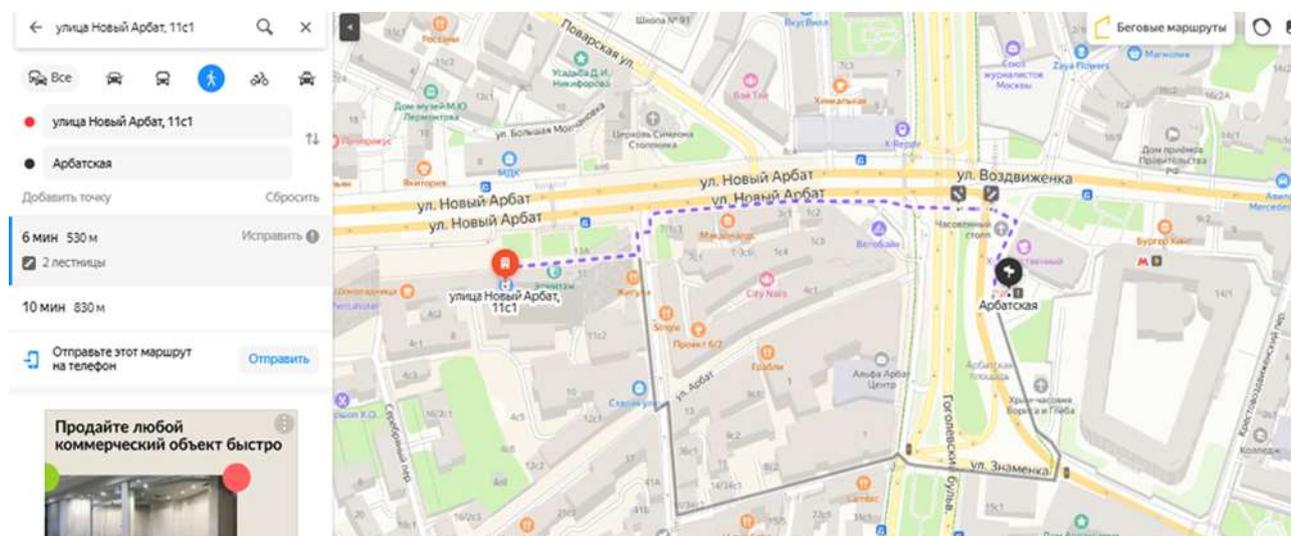


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы¹⁴

Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта на территории ЦАО запрещен. Вблизи имеется городская парковка.

¹² Источник картографической информации — Yandex. Карты

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

¹⁴ Источник картографической информации — Yandex. Карты

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

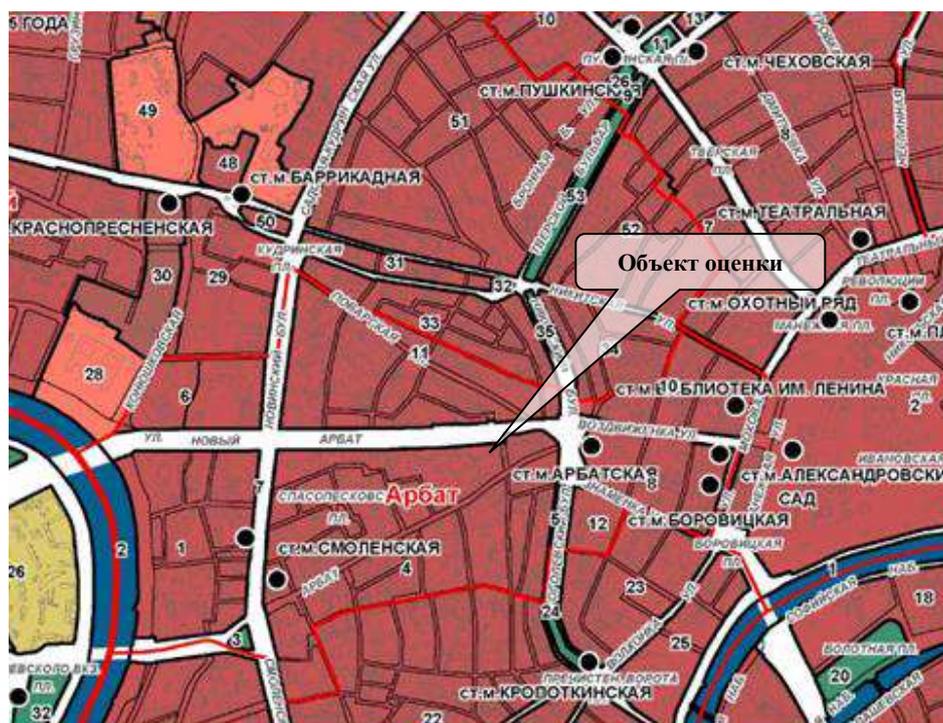


Рис. 6. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)¹⁵

¹⁵ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, http://gprinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в многофункциональной общественной зоне (зоне смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов).

Выводы по результатам описания местоположения

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

- расположение в общественно-деловой зоне ЦАО, на первой линии одной из самых крупных торговых улиц Москвы – Новом Арбате;
- расположение в зоне между Бульварным и Садовым кольцом;
- объект расположен в 6 минутах пешком от ст. метро «Арбатская»;
- ближайшее окружение объекта – преимущественно жилая и офисно-торговая застройка;
- вблизи городская парковка.

3.5. Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой помещения ТЦ «Новоарбатский», расположенные в стилобатной части нежилого административного здания (бизнес-центр «Новый Арбат 11»).

Таблица № 8. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹⁶

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:01:0001046:1036
Адрес	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1
Кадастровая стоимость, руб.	11 372 890 051,2
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1968
Количество этажей	26 (в том числе 2 подземных)
Общая площадь, кв. м	46 956
Материал стен	Крупнопанельные
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	В 2005 году в помещениях ТЦ «Новоарбатский» провели комплексную реконструкцию, направленную на модернизацию и приведение торгового центра в соответствие современным требованиям
Физическое состояние здания	Хорошее

Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений¹⁷

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897
Адрес	Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. II	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1		
Кадастровый номер	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Общая площадь, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Этаж расположения	-2 (подвал 1)	-1 (подвал 2), 2	-1 (подвал 2)	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Состояние внутренней отделки	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Описание внутренней отделки	Металлопластиковые окна и двери, плитка, окраска, подвесной потолок			
Признаки наличия износа, устареваний для по-	Повреждений и деформаций нет			

¹⁶ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703; <http://www.makler.su/tc/torgoviy-tsentr-novoarbatskiy/>

¹⁷ Описание составлено Оценщиком по предоставленным Заказчиком данным и по данным сайта Росреестра

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. П. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897
мещений				
Кадастровая стоимость, руб.	308 996 874,89	566 023 000	268 238 000	702 964 679,76
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	04.12.2020

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

Таблица № 10. 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 конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁸:

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

¹⁸ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozu>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.

- Неудовлетворительное, без отделки – помещение/здание 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 коколе 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.

Таблица № 11. Описание земельных участков

Наименование	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения			
Адрес расположения	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1			
Кадастровый номер	77:01:0001046:64	77:01:0001046:65	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	654 302 559,37	228 978 179,36	18 494 905,14	4 106 707,00
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Многофункциональная общественная зона (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов)			
Общая площадь, кв. м	4 171	1 442	114	25
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты				
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)			
Фактическое (текущее) использование	По назначению			
Рельеф участка	Ровный			
Конфигурация участка	Многоугольная			
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются			
Наличие иных строений/сооружений на участке	Отсутствуют			
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, электроснабжение			

Далее представлены фотоматериалы Объекта оценки, предоставленные Заказчиком. По данным Заказчика фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.



Фото 1. Внешний вид здания, вход в помещения



Фото 2. Внешний вид здания, вход в помещения



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений

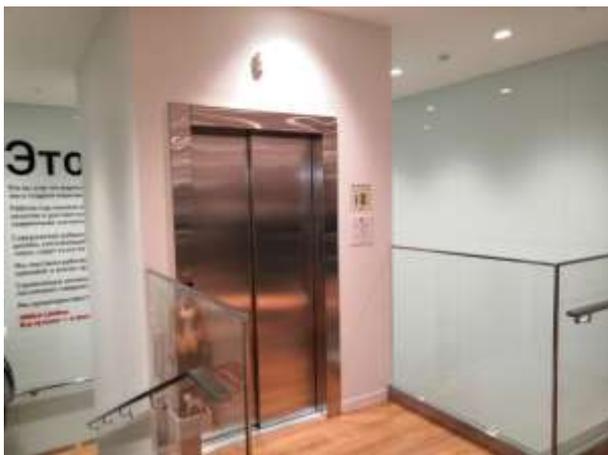


Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений

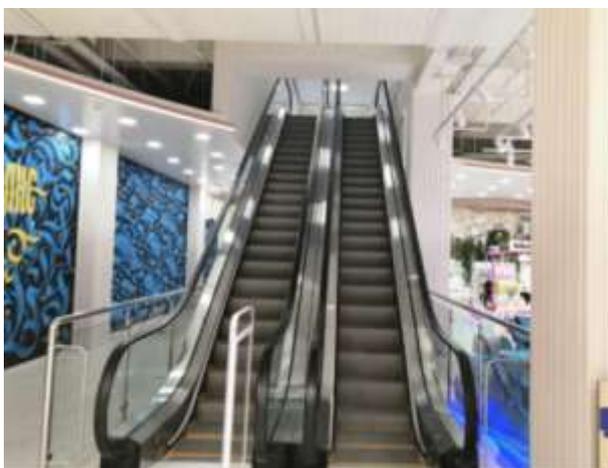


Фото 9. Состояние помещений



Фото 10. Состояние помещений



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

В отношении оцениваемых помещений заключен Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. на 20 лет. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.3 Отчета.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют. Срок действия договора аренды (согласно п. 2.1-2.2 Договора аренды № 02/19 от 20 мая

2019 г.) составляет 20 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 20 мая 2019 г.).

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 12. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰																																																								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 967,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 97%. Индекс физического объема ВВП за 1 квартал 2021 г. относительно 1 квартала 2020 г. составил 99%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы в 2019 году составил 19 673 млрд рублей в текущих основных ценах. Индекс его физического объема (в постоянных ценах) составил 101,1 % к предыдущему году. Согласно прогнозу увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021-2023 годах составит 3,3-3,4 % в год ²¹																																																								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-апреле 2021 г. - 101,1% Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-апреле 2021 г. - 94,3% Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-апреле 2021 г. - 104,5%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2021 г. составил 693,4 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2021 г. – 2 281,8 млрд рублей, или 102,2%.	Индекс промышленного производства в январе-марте 2021 г. по сравнению с январем-мартом 2020 г. составил 111,6%, с февралем 2021 г. – 89,2%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2021 г. по сравнению с январем-мартом 2020 г. составил 107,5%, с февралем 2021 г. – 88,9%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2021 г. составил 92275,7 млн рублей или 114,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 137,1% к февралю 2021 года.																																																								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²²	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 1 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,26%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,33%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,05%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,47%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,52%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,28%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,89%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,40%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>5,16%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,15%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,77%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,26%	Добыча полезных ископаемых	12,33%	Обрабатывающие производства	15,05%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,47%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,52%	Строительство	3,28%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,89%	Транспортировка и хранение	6,40%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,80%	Деятельность в области информации и связи	2,30%	Деятельность финансовая и страховая	5,16%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,15%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,77%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>26,1%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>6,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>8,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	15,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	4,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	26,1%	Транспортировка и хранение	6,7%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	6,6%	Деятельность финансовая и страховая	1,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,5%
Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2021 г.																																																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,26%																																																									
Добыча полезных ископаемых	12,33%																																																									
Обрабатывающие производства	15,05%																																																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,47%																																																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,52%																																																									
Строительство	3,28%																																																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,89%																																																									
Транспортировка и хранение	6,40%																																																									
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,80%																																																									
Деятельность в области информации и связи	2,30%																																																									
Деятельность финансовая и страховая	5,16%																																																									
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,15%																																																									
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,77%																																																									
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																																																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%																																																									
Добыча полезных ископаемых	-																																																									
Обрабатывающие производства	15,7%																																																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																																																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																									
Строительство	4,0%																																																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	26,1%																																																									
Транспортировка и хранение	6,7%																																																									
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																									
Деятельность в области информации и связи	6,6%																																																									
Деятельность финансовая и страховая	1,3%																																																									
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%																																																									
Деятельность профессиональная, научная и техническая	8,5%																																																									

¹⁹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-апрель 2021 года» (опубликовано 04.06.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/QurpbhjO/osn-04-2021.pdf>

²⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-марте 2021 года» (опубликовано 28.04.2021) – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>; <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/AipCqBbQ/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-марте%202021%20года»>.pdf

Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // «Валовой региональный продукт за 2018-2019 гг.» (опубликовано 30.03.2021 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64633>

²¹ Правительство Москвы одобрило прогноз социально-экономического развития столицы в 2021-2023 годах, 03 ноября 2020 г. – URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/12299/6905050/>

²² Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 15.06.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰																										
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,89%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>8,90%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,62%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>4,05%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,01%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,59%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,57%</td> </tr> </table>	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,90%	Образование	3,62%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,05%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,01%	Предоставление прочих видов услуг	0,59%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,57%	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,1%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,7%</td> </tr> </table>	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,1%	Образование	2,1%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%	Предоставление прочих видов услуг	0,7%
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%																											
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,90%																											
Образование	3,62%																											
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,05%																											
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,01%																											
Предоставление прочих видов услуг	0,59%																											
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,57%																											
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,2%																											
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,1%																											
Образование	2,1%																											
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%																											
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%																											
Предоставление прочих видов услуг	0,7%																											
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в апреле 2021 г. составил 3 080,8 млрд рублей, или 134,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2021 г. – 11 726,8 млрд рублей, или 105,9%.</p> <p>В апреле 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торговым организациям увеличились по сравнению с мартом 2021 г. на 6,1% (в сопоставимых ценах), с апрелем 2020 г. - в 1,3 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций уменьшилась до 6,0% против 6,6% в апреле 2020 года. Лидерами по-прежнему оставались интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж превысила 45%).</p>	<p>Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 481,5 млрд рублей или 100,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-марте 2021 г. – 1359,8 млрд рублей и 102,2% соответственно.</p>																										
Индекс потребительских цен	<p>В апреле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары -100,8%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 100,2%.</p> <p>Цены на непродовольственные товары в апреле 2021 г. выросли на 0,7% (в апреле 2020 г. - на 0,4%)</p>	<p>В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги 100,2%. Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 101,73%, из него в обрабатывающих производствах – 101,67%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101,34%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106,17%.</p>																										
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2021 г. составила 55 208 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%.</p> <p>По итогам выборочного обследования рабочей силы в апреле 2021 г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,1 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,2 млн человек были заняты в экономике и 3,9 млн человек (5,48%) не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).</p>	<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2021 г. составила 104 451,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2020 г. на 12,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2021 г. составила 107,3% к уровню февраля 2020 г.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь – март 2021 г. составила 7 355,9 тыс. человек.</p> <p>На конец марта 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,7% от численности рабочей силы.</p>																										
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p> <p>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно²³</p>																											
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «ВВВ-/А-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «ВВВ/А-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг</p>	<p>Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)²⁵</p>																										

²³ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁰
	<p>России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне²⁴</p>	
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменить. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 5% и става по льготной ипотеке до 7%.²⁶</p>	

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

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

²⁵ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2020 года. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

²⁴ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁶ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -июнь 2021 гг. // URL: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

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

Выводы: В январе-марте 2021 года в г. Москва отмечалось снижение объемов промышленного производства. По сравнению с сопоставимым периодом 2020 года, оборот розничной торговли и уровень потребительских цен увеличились. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за февраль 2021 года составила 104 451 рубль и по сравнению с февралем 2020 года увеличилась на 7,3%.

Господдержка оказала влияние на рынок и с осени 2020 года цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой торговые помещения с земельным участком, на котором они расположены.

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).

Классификация торговых объектов по размерам²⁷:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;

²⁷ Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)

- минимаркет (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;
- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности;
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи.
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

Объект оценки целесообразно позиционировать как торговый центр.

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

Краткий обзор рынка стрит ритейла Москвы

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, кв. м	562 700	565 300	568 600
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 140	3 130	3 160
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	180	181	181
Уровень вакантности, %	5,6	8,0	11,9

Рис. 7. Основные индикаторы рынка²⁸

Предложение. По итогам II квартала 2021 г. средний уровень вакантности в стрит-ритейле (центральные торговые коридоры Москвы) составил 11,9%, что выше прошлогоднего показателя аналогичного периода на 3,9 п. п. (8,0% во II квартале 2020 г.). При этом по сравнению с итогами I квартала 2021 г. доля свободных площадей снизилась на 0,5 п. п. Это первый раз с начала пандемии в марте 2020 г., когда вакантность в сегменте стрит-ритейла стала сокращаться.

Снижение свободных площадей говорит об оживлении рынка стрит-ритейла благодаря снятию многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков.

В целом, сокращение доли вакантных площадей происходило за счет активного развития e-commerce, концепций общепита и мини-форматов продуктовых ритейлеров, под которые бизнес искал новые помещения как в центре, так и в спальных районах. Помимо этого, все больше брендов думают о диверсификации бизнеса и освоении новых сегментов, что также сокращает вакантность.



Рис. 8. Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %²⁸

В целом за первое полугодие 2021 г. арендаторы сменились в 4% помещений в центре столицы. В течение шести месяцев 2021 г. динамично заполнялись помещения, расположенные на пешеходных улицах (-2,1 п. п.), на Патриарших прудах (-2,1 п. п.) и на Бульварном кольце (-4,5 п. п.).

²⁸ Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Москва. I полугодие 2021 г. // URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2021>

Незначительный рост доли вакантных помещений был зафиксирован на центральных торговых улицах (+0,1 п. п.) и на Садовом кольце (+1,6 п. п.).

Новый Арбат (-3 п. п.) впервые за долгое время стал активно пополняться новыми проектами (их количество под конец полугодия возросло до 15): кофейня Starbucks, спортивный магазин Adidas, бар «Мумий Тролль musicbar», гастробар «Волки & Елки», сеть заведений «Чайхана Navat» и др. Примечательно, что для «Чайханы Navat» данная локация будет второй в Москве после Большой Лубянки ул.

В первом полугодии 2021 г. было зафиксировано 257 открытий, что на треть больше показателя 2020 г., но ниже на 38% показателя 2019 г. Причем 128 открытий пришлось на операторов категории «общественное питание» — в три раза больше, чем в 2020 г., но меньше на 29%, чем в 2019 г.

В то же время в первом полугодии 2021 г. было на 5% больше закрытий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Больше всего пришлось на категории «общественное питание», «красота и здоровье» и «услуги» — суммарно 144 закрытий, что на 19% выше показателя 2020 г., но ниже 2019 г. на 26%.

Улица	П2 2019	П1 2020	П2 2020	П1 2021
Мясницкая ул.	6%	7%	6%	18%
Петровка ул.	7%	7%	12%	14%
Кузнецкий Мост ул.	3%	2%	4%	8%
Арбат ул.	3%	8%	10%	9%
Новый Арбат ул.	6%	5%	9%	6%
Столешников пер.	5%	4%	9%	7%
Пятницкая ул.	2%	3%	7%	7%
Рождественка ул.	0%	4%	6%	2%

Рис. 9. Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %²⁹

Коммерческие условия. По итогам первого полугодия 2021 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (+19%), на Тверской ул. (+26%), Большой Никитской ул. (+31%), а также на Пятницкой ул., где показатель увеличился в 2,5 раза из-за выхода дорогостоящего помещения площадью 219 кв. м (Пятницкая ул., д. 16, стр. 1).

Увеличение запрашиваемых ставок произошло за счет появления на рынке дорогостоящих помещений, имеющих хорошее расположение с интенсивным пешеходным трафиком и/или качественную отделку.

Снижение верхнего диапазона было зафиксировано на Кузнецком Мосту ул. (-1%), Петровке ул. (-9%), Мясницкой ул. (-6%), Новом Арбате ул. (-29%) и Арбате ул. (-26%).

Нижний диапазон ставок снизился на многих центральных улицах Москвы за исключением двух — Петровки ул. (+12%) и Большой Никитской ул. (+14%).

В целом снижение ставок происходило преимущественно за счет понижения арендной ставки на некоторые помещения для повышения спроса на них со стороны потенциальных арендаторов. Данный шаг, в свою очередь, даст виток к развитию рынка стрит-ритейла и к появлению новых проектов и форматов для ритейлеров, которые ранее не могли позволить себе снять помещения в данных локациях.

²⁹ Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Москва. I полугодие 2021 г. // URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2021>

Улица	П1 2020		П1 2021	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	162 000	251 000	153 000	299 000
Тверская ул.	59 000	152 000	48 000	191 000
Кузнецкий Мост ул.	130 000	236 000	73 000	234 000
Петровка ул.	52 000	135 000	58 000	123 000
Мясницкая ул.	62 000	124 000	44 000	116 000
Б. Никитская ул.	70 000	129 000	92 000	133 000
Новый Арбат ул.	53 000	138 000	45 000	98 000
Пятницкая ул.	66 000	75 000	40 000	186 000
Арбат ул.	61 000	135 000	44 000	100 000

Рис. 10. Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год (на основе анализа помещений 100-300 кв. м)³⁰

Прогноз. Несмотря на старт третьей волны из-за роста заболеваемости и внедрение новых антиковидных мер в категории общепита (QR-коды, функционирование стационарных зон для вакцинируемых или посетителей с наличием ПЦР-тестов и веранд для невакцинируемых), сегмент стрит-ритейла может продолжить плавное восстановление, если не будут введены более радикальные меры, затрагивающие деятельность и других типов ритейлеров. В целом сегмент стрит-ритейла остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости, но в то же время и одним из готовых к изменениям, гибких сегментов рынка.

Если во II квартале 2020 года собственники еще неохотно шли на уступки, то в 2021 г. прослеживается обратная тенденция: владельцы предпочитают отдавать помещения по сниженной ставке, нежели оставлять их пустыми, т.к. присутствует неопределенность в деятельности бизнеса в краткосрочной перспективе и в восстановлении покупательной способности россиян.

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

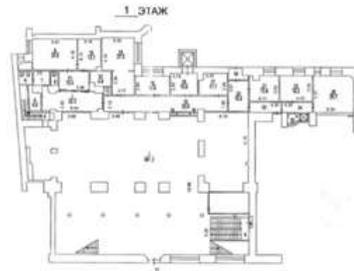
Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- 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);
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и соответствие их условий рыночным (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Бульварным и Садовым кольцом, а также в зоне внутри Бульварного кольца, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 1 500 кв. м;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

³⁰ Торговая недвижимость. Стрит-ритейл. Москва. I полугодие 2021 г. // URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2021>

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

Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)³¹

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 		 	 
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	г. Москва, ул. Большая Лубянка, д. 13/16с1	г. Москва, Ветохный переулок, д. 9
Этаж расположения	1 этаж - 2 045,9 кв. м, 2 этаж - 2 067 кв. м, подвал-1 - 2 659,3 кв. м, подвал-2 - 1 717,3 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м	1 этаж - 881,2 кв. м, подвал - 1 096,3 кв. м	Цоколь, 1-5
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Точная ссылка	https://zdanie.info/2387/2478/object/419895	https://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/novyyj-arbat-prodazha-torgovo-ofisnogo-kompleksa-16-245-kv-m-t-4792	https://retail.realtor.ru/moscow/26644/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159866
Источник информации	Компания RICH RUSSIAN BROTHERS Мария, +7 (499) 647-65-74	Компания Welhome +7 (495) 320-06-12	Чернов Андрей +7 (925) 117-97-29	Брокер по работе с клиентами Денис Стефанов +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	8 489,50	16 244,50	1 977,50	5 010,60
Цена предложения, руб.	2 234 880 000	5 000 000 000	650 000 000	1 500 000 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	263 252	307 796	328 698	299 365

³¹ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 263 252 – 328 698 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.3.4 Отчета.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства (ОКС) или части ОКС (помещения), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенного на нем ОКС (или частей ОКС – помещений), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещений). Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (или частей ОКС – помещений) и право аренды на земельный участок, на котором расположен Объект оценки, анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.

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

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

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

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- 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 торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Рис. 11. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон³²

³² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	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	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Рис. 12. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро³³

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Рис. 13. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии³³

Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10

Рис. 14. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта³³

Общая площадь

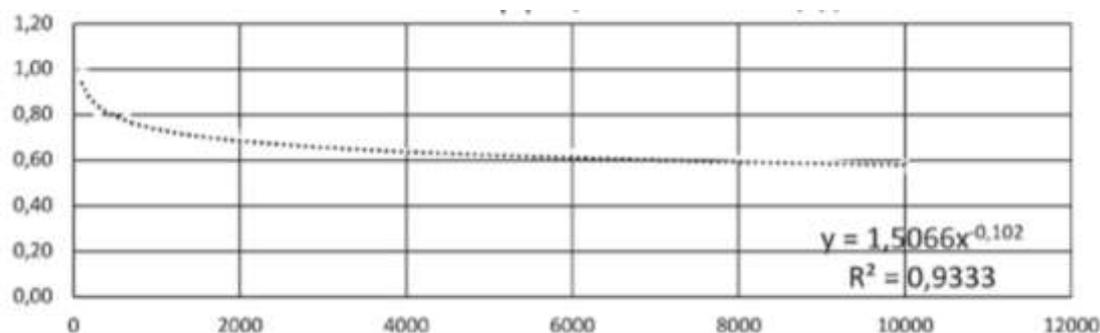


Рис. 15. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади³³

³³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

Рис. 16. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения³⁴

Отдельный вход

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,28	1,18	1,42

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа³⁴

Тип парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,23

Рис. 18. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки³⁴

Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,41	7,14	16,02

Рис. 19. Скидки на торг для цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве³⁴

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

По результатам 1 полугодия 2021 г. общий объем площадей стрит-ритейла в центре Москвы составил 568 600 кв. м.

Новый Арбат стал активно пополняться новыми проектами (их количество под конец 1 полугодия 2021 года возросло до 15): кофейня Starbucks, спортивный магазин Adidas, бар «Мумий Тролль musicbar», гастро-бар «Волки & Елки», сеть заведений «Чайхана Navat» и др.

³⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

По итогам II квартала 2021 г. средний уровень вакантности в стрит-ритейле (центральные торговые коридоры Москвы) составил 11,9%. На Новом Арбате вакантность составила 6%.

В целом сегмент стрит-ритейла остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости, но в то же время и одним из готовых к изменениям, гибких сегментов рынка.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 263 252 – 328 698 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.

Анализ вариантов использования Объекта оценки

Согласно п. 16 ФСО №7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Таким образом, анализ вариантов использования земельных участков как условий свободных не проводился.

Юридическая правомочность: Ограничений по эксплуатации Объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового без каких-либо существенных капитальных вложений, использование под офисное назначение нецелесообразно.

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

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

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики объекта не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торговых помещений. Производственно-складское использование менее целесообразно финансово, так как производственно-складские объекты имеют более низкие ставки аренды и цены продажи. Объект находится в хорошем состоянии, имеет отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости торгового назначения, проведение реконструкции или ремонта не требуется. Целесообразно продолжение текущего варианта использования.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. След-

ствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в соответствии с текущим назначением (торговый центр) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

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, а наиболее эффективным использованием земельного участка будет размещение торговых объектов.

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 принcipалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или

объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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. Основопологающим 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 торговой 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:

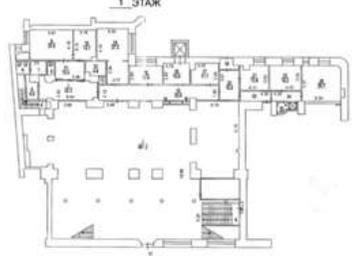
- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4)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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

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

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода³⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 		 	 
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	г. Москва, ул. Большая Лубянка, д. 13/16с1	г. Москва, Ветешный переулок, д. 9
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца	Внутри Бульварного кольца
Расстояние до ст. метро, мин.	6	8	8	7	3
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной магистральной улицы с интенсивным пешеходным трафиком
Передаваемые права	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка

³⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объемы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1 этаж - 2 045,9 кв. м, 2 этаж - 2 067 кв. м, подвал-1 - 2 659,3 кв. м, подвал-2 - 1 717,3 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м	1 этаж - 881,2 кв. м, подвал - 1 096,3 кв. м	Цоколь, 1-5
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение ³⁶	Помещение	Здание
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Точная ссылка	x	https://zдание.info/2387/2478/object/419895	https://www.welhome.ru/torgovaya-neredvizhimost/novyyj-arbat-prodazha-torgovo-ofisnogo-kompleksa-16-245-kv-m-t-4792	https://retail.realtor.ru/moscow/26644/	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159866
Источник информации	x	Компания RICH RUSSIAN BROTHERS Мария, +7 (499) 647-65-74	Компания Welhome +7 (495) 320-06-12	Чернов Андрей +7 (925) 117-97-29	Брокер по работе с клиентами Денис Стефанов +7 495 374 90 77
Общая площадь, кв. м	11 777,40	8 489,50	16 244,50	1 977,50	5 010,60
Цена предложения, руб.	?	2 234 880 000	5 000 000 000	650 000 000	1 500 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	263 252	307 796	328 698	299 365
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

³⁶ Объект-аналог № 2 состоит из двух объектов, которые являются пристроенными к административному зданию, поэтому в рамках настоящего Отчета, данный аналог рассматривается как помещение

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³⁷ 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. На дату проведения оценки оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

Объекты-аналоги имеют заключенные договоры аренды, как и оцениваемый объект. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (о минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может достоверно утверждать данный факт. Таким образом, Оценщик

³⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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 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, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,41	7,14	16,02

Рис. 20. Скидка на торг при продаже³⁸

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,41%.

Таблица № 15. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	263 252	307 796	328 698	299 365
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	263 252	307 796	328 698	299 365
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	263 252	307 796	328 698	299 365
Дата продажи	дата	июл.21	июл.21	июл.21	июл.21	июл.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	263 252	307 796	328 698	299 365
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,41%	-10,41%	-10,41%	-10,41%

³⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./м ²	-	235 848	275 755	294 480	268 201
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,41%	-10,41%	-10,41%	-10,41%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	235 848	275 755	294 480	268 201

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

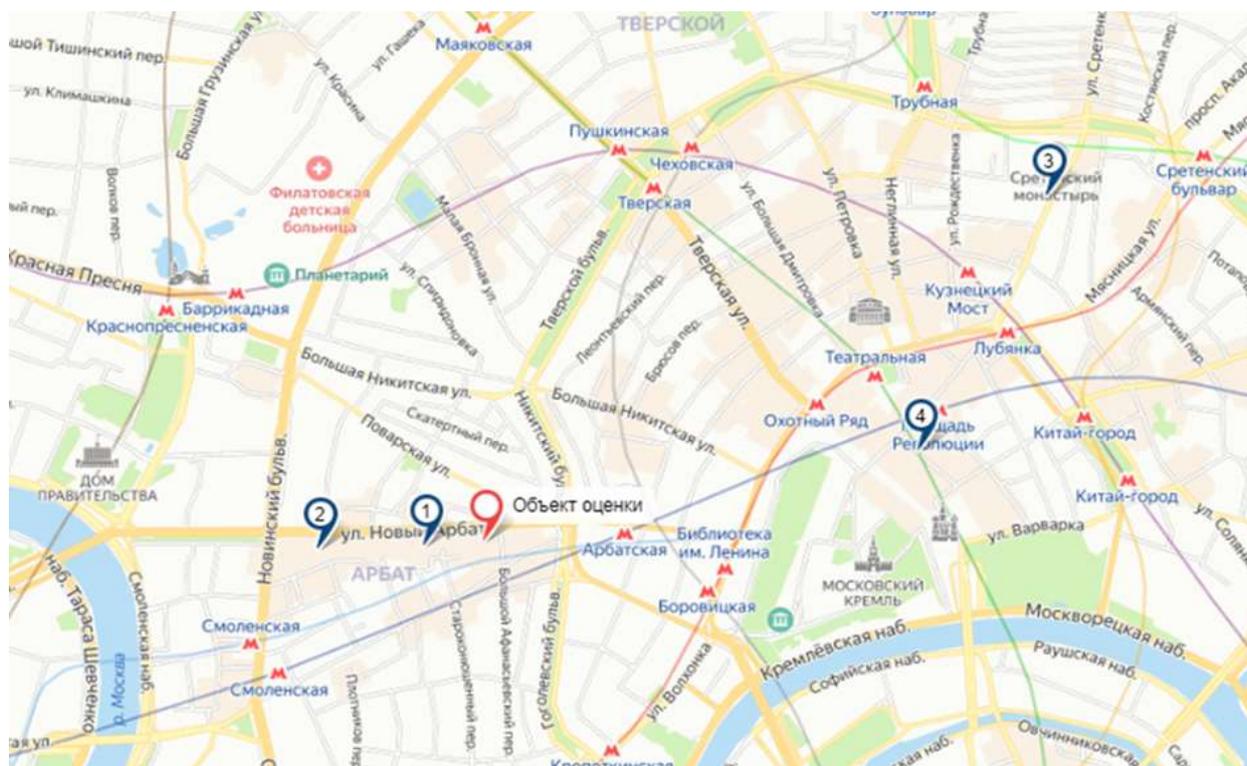


Рис. 21. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15

Рис. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон³⁹

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов соответствующих зон расположения.

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Таблица № 16. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца	Внутри Бульварного кольца
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	-9,09% (1/1,10-1)	-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. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	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	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Рис. 23. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро⁴⁰

Таблица № 17. 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. ⁴¹	6	8	8	7	3
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Рис. 24. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴²

Для Объекта оценки и объектов-аналогов № 1-2 приняты максимальные значения коэффициента 1,36, так как они расположены на первой линии крупной улицы с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком, являющейся торговым коридором.

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

⁴¹ Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до станций метро, приведены в Приложении 3 Отчета

⁴² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Для объекта-аналога № 3 принимается среднее значение коэффициента 1,22 для объектов, расположенных на первой линии крупной улицы.

Для объекта-аналога № 4 принимается максимальное значение коэффициента 1,22 для объектов, расположенных на первой линии не крупной улицы. Максимальное значение обусловлено расположением объекта в зоне интенсивного пешеходного трафика ввиду локального местоположения и окружения.

Таблица № 18. Расчет корректировки на красную линию

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной магистральной улицы с интенсивным пешеходным трафиком
Коэффициент	1,36	1,36	1,36	1,22	1,22
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	11,48% (1,36/1,22-1)	11,48%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты представляют собой помещения. Объекты-аналоги так же являются помещениями, кроме объекта-аналога № 4, который является зданием. Для объекта-аналога №4 требуется корректировка. 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, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10

Рис. 25. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта⁴³

Таблица № 19. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,76% (1,00/1,05-1)

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

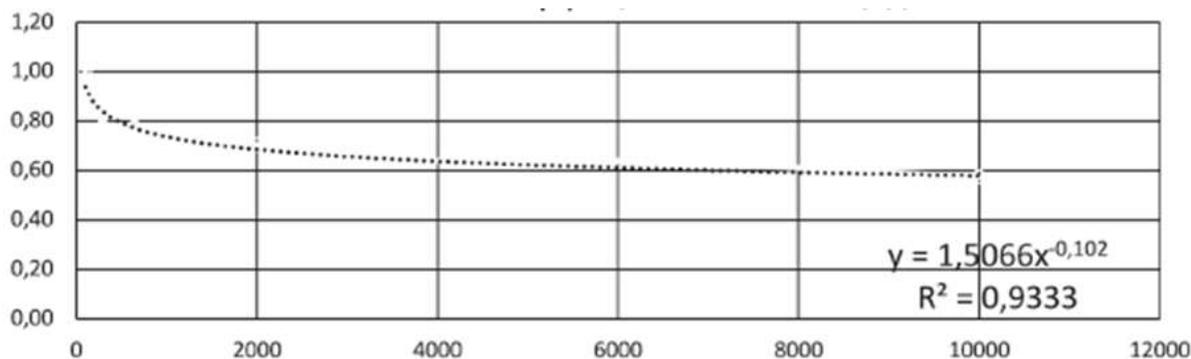


Рис. 26. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,102} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $-0,102$ – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 20. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	11 777,4	8 489,5	16 244,5	1 977,5	5 010,6
Величина корректировки, %	x	-3,28%	3,33%	-16,64%	-8,35%

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку в хорошем состоянии.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки 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, 11.01.2021 г. К расчетам принимались средние значения коэффициентов.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

Рис. 27. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁴⁵

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Таблица № 21. Корректировка 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 ⁴⁶	
Подвал	6 653,80	4 376,60	9 589,60 ⁴⁷	1 096,30	0,00	0,80 (=1/1,25)
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	835	0,90 (=1/1,11)
1 этаж	2 475,30	2 045,90	3 348,80	881,20	835	1,00
2 этаж и выше	2 648,30	2 067,00	3 306,10	0,00	3 340	0,93 (=1/1,08)
Общая площадь, кв. м	11 777,40	8 489,50	16 244,50	1 977,50	5 010,60	-
Общий корректирующий коэффициент	0,87	0,88	0,87	0,89	0,93	-
Корректировка, %	-	-0,97%	0,40%	-2,11%	-6,82%	-

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

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют вблизи городскую парковку.

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как торговые помещения.

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. Какие-либо другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объектов, не выявлены. Корректировка не требуется.

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 $(1-a^n)$.

⁴⁶ В ходе интервьюирования продавца объекта-аналога №4 Оценщику не была предоставлена информация о точном значении площадей каждого этажа. Оценщик допускает, что площади этажей сопоставимы и площадь каждого этажа составляет 835 кв. м (данная величина получена путем деления общей площади здания на количество уровней в здании).

⁴⁷ Объект-аналог имеет в своем составе площадь 882,7 кв. м, расположенную на чердаке. Ввиду отсутствия справочных коэффициентов для помещений, расположенных на чердаке, для данной части помещения коэффициент принимается как для подвала ввиду схожих физических характеристик и ограничений по использованию.

Таблица № 22. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	235 848	275 755	294 480	268 201
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца	Внутри Бульварного кольца
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-9,09%	-9,09%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин.	6	8	8	7	3
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия не крупной магистральной улицы с интенсивным пешеходным трафиком
Корректировка	x	0,00%	0,00%	11,48%	11,48%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	11 777,4	8 489,5	16 244,5	1 977,5	5 010,6
Корректировка	x	-3,28%	3,33%	-16,64%	-8,35%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1 этаж - 2 045,9 кв. м, 2 этаж - 2 067 кв. м, подвал-1 - 2 659,3 кв. м, подвал-2 - 1 717,3 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м	1 этаж - 881,2 кв. м, подвал - 1 096,3 кв. м	Цоколь, 1-5
Корректировка	x	-0,97%	0,40%	-2,11%	-6,82%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-4,25%	3,74%	-16,37%	-25,55%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	95,75%	96,26%	83,63%	74,45%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Весовой коэффициент	x	27,35%	27,50%	23,89%	21,27%
Итого скорректированная цена аналогов	x	225 820	286 061	246 283	199 675
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	4,25%	3,74%	39,32%	48,50%
<i>Коэффициент вариации</i>		15%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС	241 712	61 760	78 656	58 834	42 462
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	201 427				
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС	2 372 286 051				

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.

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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 нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство его конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемое встроенное помещение, но это приведет к искаженным результатам. Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов, Оценщик в рамках в настоящей оценки счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

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

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

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

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого, наиболее подходящим методом, в данном случае, является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

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

- **Прогноз расходов:**

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

- **Прогноз доходов:**

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

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

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

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

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

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

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде:**

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

6.3.2. Определение длительности прогнозного периода

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 4,46⁴⁸ года (исходя из даты оценки – 14 июля 2021 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г. Первый год постпрогнозного периода – 2026. При этом срок действия Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. составляет 20 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 20 мая 2019 г.), то есть до 2039 года. Настоящая оценка производится исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление по истечении срока действия так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономической целесообразности и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Таким образом Оценщик допускает, что в постпрогножном периоде будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

6.3.3. Прогноз расходов

В связи с тем, что у Заказчика отсутствуют сведения о ретроспективных показателях операционных расходов по Объекту оценки, для дальнейшего расчета Оценщик использует данные об эксплуатационных расходах за 6 мес. 2021 г., предоставленные Заказчиком.

Согласно п. 5 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная плата, кроме базовой арендной платы, включает в себя переменную арендную плату (плату за коммунальные услуги). Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, необходимые для эксплуатации помещений и оплаченные арендодателем за период действия договора (п. 5.4 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.).

Таким образом, Арендатор компенсирует только коммунальные платежи, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, в полном объеме оплачиваются собственником.

Эксплуатационные расходы

Согласно фактическим данным Заказчика величина эксплуатационных расходов в 2021 году составляет 1 125 919,44 руб. в мес. без НДС. Таким образом, эксплуатационные расходы в 2021 году составляют 13 511 033 руб. без НДС. При расчете величины эксплуатационных расходов в течение прогнозного периода Оценщик основывается на допущении, что их величина растет соответственно темпу роста арендной платы на уровень ежегодной инфляции (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета). Расчет представлен далее по тексту Отчета.

Налог на имущество

Согласно п. 1 ст. 378.1 Налогового кодекса РФ при исчислении налога на имущество организаций налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- 3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- 4) жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

⁴⁸ 0,46 года – доля года с 14 июля 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64 «О налоге на имущество организаций» (с изменениями от 11.11.2020 г.) налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году;
- 6) 1,6 процента - в 2019 году;
- 7) 1,7 процента - в 2020 году;
- 8) 1,8 процента - в 2021 году;
- 9) 1,9 процента - в 2022 году;
- 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды

Таким образом, в отношении оцениваемых помещений налог на имущество определяется на основании кадастровой стоимости по соответствующей году налоговой ставке.

Необходимо учитывать, что согласно Федеральному закону от 31.07.2020 N 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки. Таким образом, в 2024 году налоговая база (кадастровая стоимость) будет отличаться от текущей. Оценщик учитывает данное обстоятельство путем расчета прогнозной налоговой базы с учетом инфляции с даты определения текущей кадастровой стоимости.

Таблица № 23. Расчет налоговой базы

Период	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Кадастровая стоимость помещений, руб.	1 846 222 554,65	1 846 222 554,65	1 846 222 554,65	2 225 929 470,17	2 225 929 470,17	2 225 929 470,17
77:01:0001046:1528	308 996 874,89	308 996 874,89	308 996 874,89	389 280 600,24	389 280 600,24	389 280 600,24
77:01:0001046:2551	566 023 000,00	566 023 000,00	566 023 000,00	713 087 384,04	713 087 384,04	713 087 384,04
77:01:0001046:2906	268 238 000,00	268 238 000,00	268 238 000,00	337 931 733,73	337 931 733,73	337 931 733,73
77:01:0001046:2897	702 964 679,76	702 964 679,76	702 964 679,76	785 629 752,16	785 629 752,16	785 629 752,16

Дата определения действительной кадастровой стоимости помещений с кадастровыми номерами 77:01:0001046:1528, 77:01:0001046:2551 и 77:01:0001046:2906 определена по состоянию на 01.01.2018 г., помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 - 04.12.2020 г.⁴⁹

Таблица № 24. Данные об инфляции

Период	Инфляция	Источник
2018	4,27%	https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции
2019	3,05%	
2020	4,91%	
2021	3,55%	Прогноз социально-экономического развития

⁴⁹ Источник информации: официальные данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Sw89s8Ro1BtVx3bSav1qTS4MQcbgJCRDSDv994Uko72ohzJc2N333X0WFKM9ihX7kkdmZKFYZuMoHiD5yp_hiY_D-QoHQF5IiHt4DrDto8-bgiVG8X_8VuD8cOUQsP745oiJd0fgEO8NiSxkQAE_E0x8LlxOryMg6x58vC48DwCjjevBC2V0kWWCo-gRNoJpnhLuPtJV06KuhO1kn0V2oKrOEyd0cWW0EOb8rrmpdSdJdMmF6qrctY4URQEY8BjS4fBH4y94Si4NKLmp7R2G0CbtC1oWVSYQYn615fV8pgaqsWxG1snJ8G7KUKts4NUXclqG18je8Zk4sJTNUtS1m4ZWXbRLJicWsw_mhZqQqZ0sXt7mq1dSShuv0EzxUWHUua7Pcj3PB_2rtzvh18y0oQW/p0lZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController=?/object_dat a_id=77:1:1046:2897&dbName=firLite®ion_key=177

Период	Инфляция		Источник
2022	3,76%	1,04	Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов ⁵⁰ , инфляция в среднем за год, консервативный сценарий. При этом в связи с отсутствием прогнозных данных далее 2023 года, с 2024 года значение принимается на уровне 2023 г.
2023	4,02%	1,04	
2024	4,02%	1,04	
2025	4,02%	1,04	
2026	4,02%	1,04	

Таким образом, для помещений с кадастровыми номерами 77:01:0001046:1528, 77:01:0001046:2551 и 77:01:0001046:2906 темп роста с 2018 г. до 2023 г. составит 25,98%, а для помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 с 2021 г.⁵¹ до 2023 г. – 11,76%. Изменение кадастровой стоимости предполагается в 2024 году.

Таблица № 25. Расчет налога на имущество, руб.

Период	2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Кадастровая стоимость помещений	1 846 222 554,65	1 846 222 554,65	1 846 222 554,65	2 225 929 470,17	2 225 929 470,17	2 225 929 470,17
Налоговая ставка, %	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Налог на имущество	33 232 006	35 078 229	36 924 451	44 518 589	44 518 589	44 518 589

Плата за земельный участок

Согласно заданию на оценку учитывается право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения. Основанием права является соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01055769 от 06.10.2020 г. Согласно фактическим данным в 2021 году арендная плата за пользование соответствующими земельными участками составляет 293 724,67 руб. в мес., то есть 3 524 696 руб. в год. Подробная информация о расчете величины арендной платы Заказчиком не предоставлена.

Согласно действующему законодательству о землепользовании в г. Москве арендная плата за земельные участки исчисляется от кадастровой стоимости. Необходимо учитывать, что согласно Федеральному закону от 31.07.2020 N 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки. Таким образом, в 2023 году величина арендной платы за земельные участки будет отличаться от текущей. Аналогично расчету налога на имущество оценщик применяет темп роста на основании инфляции, который с 2018 г.⁵² по 2022 г. составляет 21,12%.

Расходы на страхование

Согласно фактическим данным Заказчика расходы на страхование в 2021 году составляют 701 077 руб., т.е. ≈0,03% от рыночной стоимости недвижимого имущества⁵³.

Оценщик проанализировал фактический страховой тариф на соответствие среднерыночным данным.

⁵⁰ Официальный сайт Минэкономразвития России:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html; опубликовано 26 сентября 2020 г.

⁵¹ Оценщик считает допустимым пренебречь ничтожно малым значением инфляции за период с 04.12.2020 г. по 31.12.2020 г.

⁵² Дата определения кадастровой стоимости земельных участков 01.01.2018 г. согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://rosreestr.gov.ru/>

⁵³ Данная величина рассчитана на основании стоимости, полученной в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Таблица № 26. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	ПАО СК «Росгосстрах»	https://www.rgs.ru/upload/medialibrary/080/pravila_2ks_2019.pdf	0,02	0,16
2	ООО «СК «Согласие»	https://api.soglasie.ru/storage/media/originals/1640/0d450226-1b32-4fab-9272-faf30dc00593.pdf	0,001	0,04
3	ООО СК «ВТБ Страхование»	https://www.vtbins.ru/about/rules_tariffs/tariffs	0,04	0,7
4	САО «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/combined-insurance-of-corporate-property.pdf	0,01	0,5
5	САО «ВСК»	https://www.vsk.ru/upload/cache/default/tree/12/1109/tabs/Tarif_Pravila_14_5.pdf	0,01	0,2
Среднее значение:			0,0162	0,32

Так как фактические условия соответствуют среднерыночным, Оценщик принимает фактические данные. При этом учитывая темп роста изменения цен на недвижимость на уровне инфляции в среднем за год согласно данным консервативного сценария Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) и допуская, что размер страховой премии в относительном выражении к стоимости имущества в течение прогнозного и пост-прогнозного периодов останется сопоставимым.

Резерв на замещение

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью r обеспечат накопление за период n лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Таблица № 27. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $= 1/n$, где n - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где · n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); · i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); · $1/S^n$ - фактор фонда возмещения.	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= g*i/(S^n - 1) = g*i/((1+i)^n - 1)$, где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); · g - прирост стоимости объекта оценки, %	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта n лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный D .
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость $FV_n = 0$.

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

- K – резерв на замещение;
- i – ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

Нормативный срок службы объекта оценки определен как 150 лет⁵⁴. Объект оценки был создан в 1968 году и реконструирован в 2005 году. Учитывая отсутствие подробной технической документации о проведенной реконструкции и на основании этого невозможность точно определить оставшийся срок службы объекта, Оценщик рассчитывает его из допущения, что фактический срок службы объекта соответствует середине между годом создания и годом реконструкции. При этом следует отметить, что возможная возникающая погрешность ничтожно мала ввиду крайне малого влияния рассматриваемого показателя на стоимость объекта.

Таблица № 28.Расчета резерва на замещение

Наименование	2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Фактический срок службы	35	36	37	38	39	40
Оставшийся срок службы	116	115	114	113	112	111
Ставка капитализации (доходности), % ⁵⁵	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%
Норма возврата капитала, %	0,00032%	0,00035%	0,00038%	0,00041%	0,00045%	0,00049%
Стоимость недвижимого имущества, руб.	2 372 286 051 (определена в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода, подробнее см. п. 6.1 Отчета)					
Резерв на замещение	7 522	8 532	9 350	10 221	11 173	12 214

Далее представлен расчет операционных расходов собственника.

Таблица № 29.Расчета операционных расходов

Период	2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Эксплуатационные расходы	13 511 033	14 018 913	14 581 913	15 167 522	15 776 650	16 410 240
Налог на имущество	33 232 006	35 078 229	36 924 451	44 518 589	44 518 589	44 518 589
Плата за земельный участок	3 524 696	3 524 696	4 269 040	4 269 040	4 269 040	4 269 040
Расходы на страхование	701 077	727 430	756 644	787 031	818 638	851 514
Резерв на замещение	7 522	8 532	9 350	10 221	11 173	12 214
Операционные расходы, руб. без НДС	50 976 334	53 357 800	56 541 397	64 752 403	65 394 090	66 061 598

В первом прогножном периоде с 14 июля по 31 декабря 2021 г. операционные расходы составят 23 647 355,07 руб. (=50 976 334 руб. × 0,46, где 0,46 – доля года соответствующего периода).

⁵⁴ Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

⁵⁵ Подробнее см. п. 6.3.5 Отчета

В течение прогнозного и постпрогнозного периода рассчитанные Оценщиком операционные расходы составляют 23-26% от арендной платы (потенциального валового дохода). Полученные значения соответствуют среднерыночным данным, согласно которым операционные расходы торговых объектов без учета коммунальных платежей составляют от 19,23% до 32,23%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23

Рис. 28. Величина операционных расходов⁵⁶

6.3.4. Прогноз доходов

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

Согласно Уведомлению об увеличении базовой арендной платы по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. размер базовой арендной ставки в месяц с 1 октября 2020 г. составляет 18 534 570,63 руб. без НДС.

Таблица № 30. Расчет величины годовой арендной ставки

Наименование	Значение
Площадь, кв. м	11 777,40
Базовая арендная ставка в месяц (без НДС)	18 534 570,63
Ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	18 884,89
Ставка в год, руб. (без НДС)	222 414 847,56

Далее Оценщик проанализировал соответствие рассчитанной арендной ставки в соответствии с Договором аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке.

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.

Таблица № 31. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁵⁷

№ п/п	Местоположение	Ценовая зона	Общая площадь, кв. м	Этаж расположения	Точная ссылка	Источник данных	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без КУ
1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	996,5	Подвал, 1	https://www.cian.ru/rent/commercial/258123407/	АН На Петровке +7 980 977-42-51	21 676	Включен	18 063
2	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	900,0	Подвал	https://www.cian.ru/rent/commercial/251945369/	АН S5D +7 901 808-23-00	24 000	Включен	20 000
3	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 24	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	650,0	Подвал	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3361421	Наталья +7 (495) 532-34-10	12 000	Не включен	12 000
4	г. Москва, ул. Тверская улица, д. 12с1	Внутри Бульварного кольца	825,7	Подвал, 1	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3067474	Компания Bridgeford Capital +74951545354	31 392	Включен	26 160
5	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 22	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	623,0	Подвал, 1, 2	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3369547	ООО «АН Вертикаль» Сергей +7 495 226 5113	23 124	Включен	19 270
6	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19С1	Внутри Бульварного кольца	1 046,0	Подвал	https://www.cian.ru/rent/commercial/254611253/	АН ГАРАНТ +7 994 222-42-03	21 798	Не включен	21 798
7	г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 22/3	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	550,0	Подвал	https://retail.realtor.ru/moscow/35945/	Чернов Андрей +7 (925) 117-97-29	30 000	Включен	25 000
8	г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 2/12	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	580,0	Подвал, 1	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626	Геннадий Должиков Брокеру по работе с клиентами + 7 (495) 374 90 77	33 103	Включен	27 586

⁵⁷ Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Диапазон рыночных арендных ставок без КУ составляет 12 000 – 27 586 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от местоположения и этажа. Среднее значение по полученной выборке составляет 21 235 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на $\approx 11\%$, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах $16,5\%$ ⁵⁸ (подробнее см. п. 7 Отчета). В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды, и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным.

Согласно п. 5.2.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами Акта приема-передачи размер базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год. Данные о прогнозной инфляции принимаются согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов⁵⁹. Таким образом, к дальнейшему расчету Оценщик принимает ежегодную индексацию арендной платы по данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации Минэкономразвития России. При этом учитывая достаточно напряженную макроэкономическую ситуацию и некоторую неопределенность, Оценщик отдает приоритет консервативному сценарию прогноза.

	вариант	2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	3,0	3,76	3,67	4,03	4,03
	Консервативный		3,76	3,53	3,98	4,03
в среднем за год	Базовый	4,5	3,17	3,61	3,86	4,04
	Консервативный		3,17	3,55	3,76	4,02

Рис. 29. Инфляция на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов⁶⁰

К расчету принимается среднее значение инфляции за год, с учетом консервативного варианта развития экономики, поскольку денежный поток формируется на середину периода за счет равномерных денежных поступлений (на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста). При этом в связи с отсутствием прогнозных данных далее 2023 года, с 2024 года значение принимается на уровне 2023 г.

Таблица № 32. Инфляция, принимаемая к расчету

Наименование	Показатель				
	14.07.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025
Среднее значение инфляции	-	3,76%	4,02%	4,02%	4,02%

Таблица № 33. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде

Период	14.07.2021-31.12.2021 ⁶¹	2022	2023	2024	2025
Площадь помещений, кв. м	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/год без НДС ⁶²	18 884,89	19 594,77	20 381,69	21 200,22	22 051,62
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС	103 175 776,51	230 775 421,68	240 043 362,61	249 683 504,06	259 710 793,58
Операционные расходы, руб. без НДС	23 647 355,07	53 357 799,96	56 541 397,34	64 752 403,19	65 394 090,30
Денежный поток, руб. без НДС	79 528 421,44	177 417 621,72	183 501 965,27	184 931 100,87	194 316 703,28

⁵⁸ Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

⁵⁹ Официальный сайт Минэкономразвития России:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html; опубликовано 26 сентября 2020 г.

⁶⁰ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

⁶¹ Данный период составляет 0,46 года – с 14 июля 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

⁶² Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета условно с 01 января каждого года в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала.

6.3.5. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{63}$$

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

Таблица № 34. Определение ставки капитализации⁶⁴

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	9,25%	10,50%	9,88%	Аналитическая статья «JLL: Названы ставки капитализации недвижимости в Москве и Петербурге» по состоянию на начало апреля 2021 г. (значение для торговых центров в Москве)	https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/
2	4,00%	10,00%	7,00%	Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва и Московская область	https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021
3	9,45%	13,15%	10,89%	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 4-е издание, AVN Group, 11.01.2021 г. (значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД)	
4	-	-	9,50%	Аналитическое исследование «Коммерческая недвижимость. Россия. Апрель 2021 г.», CUSHMAN & WAKEFIELD (прайм торговые центры, Москва)	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-gynkaroссии/marketbeat/
9,32%			Среднее значение, принимаемое к расчету, %		

В качестве долгосрочного темпа роста принимается среднегодовой размер инфляции в 2022-2023 гг. согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов в размере 4,02% (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета).

Таблица № 35. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	9,32%
Долгосрочный темп роста в год, %	4,02%
Ставка дисконтирования, %	13,33%

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

⁶³ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

⁶⁴ Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции. Печатаемые источники использованных источников приведены в Приложении 3 к Отчету.

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 13,33%.

6.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

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

Или:

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

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени ($t - 0,5$). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2021 г. составляет: $0,23 = 0,46 \text{ года} / 2$.

Таблица № 36. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	14.07.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	79 528 421,44	177 417 621,72	183 501 965,27	184 931 100,87	194 316 703,28
Период	0,46	1,46	2,46	3,46	4,46
Середина периода (период дисконтирования)	0,23	0,96	1,96	2,96	3,96
Ставка дисконтирования	13,33%	13,33%	13,33%	13,33%	13,33%
Коэффициент дисконтирования	0,9714	0,8864	0,7821	0,6901	0,6089
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	77 253 002,44	157 255 559,44	143 514 725,15	127 618 074,52	118 320 189,24

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

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постропрогнозного периода, расчет которого производился аналогично описанному в п. 6.3.4. Отчета.

Таблица № 37. Расчет денежного потока первого года постропрогнозного периода

Период	Постпрогнозный период
Площадь помещений, кв. м	11 777,40
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/год без НДС	22 937,22
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС	270 140 779,05
Операционные расходы, руб. без НДС	66 061 598,05
Денежный поток, руб. без НДС	204 079 181,00

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$204\,079\,181,00 \text{ руб.} / 9,32\% = 2\,190\,572\,183,01 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постропрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 4,46. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5720⁶⁵.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$2\,190\,572\,183,01 \times 0,5720 = 1\,252\,937\,866,74 \text{ руб. без НДС.}$$

6.3.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица № 38. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	14.07.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	77 253 002,44	157 255 559,44	143 514 725,15	127 618 074,52	118 320 189,24	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС						1 252 937 866,74
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	1 876 899 418					

6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения

В рамках настоящего Отчета стоимость нежилых помещений определялась с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на оцениваемые помещения. Учитывая цель настоящей оценки, необходимо рассчитать стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, отдельно для выделения её из стоимости единого объекта недвижимости.

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, а также согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р, перечисленные ниже.

⁶⁵ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.3.6 Отчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода

Рыночный (сравнительный) подход. Использование в настоящей работе метода сравнения продаж представляется невозможным, так как в продаже отсутствуют свободные земельные участки, сопоставимые с Объектом оценки (не было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков в центре Москвы). Применение методов распределения и выделения некорректно, поскольку в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно как условно свободных для выделения их из стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход. Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. В настоящей работе использовался метод остатка, учитывая наличие необходимой информации, а также необходимость выделения оцениваемых земельных участков из стоимости единого объекта недвижимости.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемыми участками, данный метод в настоящей работе не применялся.

Метод предполагаемого использования основан на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически метод можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этого метода потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным его использование для расчета стоимости земли.

Затратный подход. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения рыночного (сравнительного) и затратного подхода. Стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения, определялась методом остатка в рамках доходного подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

В общем случае метод остатка основывается на принципе остаточной продуктивности и НЭИ и позволяет определить стоимость различных составляющих доходной недвижимости – физических, правовых и финансовых интересов. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из составляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна.

Применение метода остатка в рамках доходного подхода к оценке земельного участка осуществляется в следующей последовательности:

- расчет стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени;
- определяется часть чистого операционного дохода, относящаяся к оцениваемым помещениям;
- определяется стоимость земли путем капитализации части дохода, относящейся к земле.

Таким образом, стоимость земельного участка по методу остатка определяется по формуле:

$$C_{3y} = \frac{ЧОД - (C_y \times K_y)}{K_3}, \text{ где:}$$

- C_{3y} – стоимость земельного участка;
- ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;
- C_y – стоимость улучшений;
- K_y – коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- K_3 – коэффициент капитализации доходов от земли.

6.4.2. Расчет стоимости прав на части земельных участков в рамках доходного подхода

Рассчитанная в рамках рыночного (сравнительного) и доходного подходов стоимость улучшений (нежилых помещений) включает в себя стоимость прав на земельный участок. Определить стоимость улучшений без учета прав на земельный участок можно с помощью доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с использованием следующих источников:

Таблица № 39. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Источник			Значение доли																																				
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 4, AVN Group, 11.01.2021 г.																																							
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		0,35 (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)																																			
		ОТ	ДО																																				
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,35	0,22	0,48																																				
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,28	0,19	0,36																																				
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости</th> </tr> <tr> <th colspan="5">4. Объекты свободного назначения</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,82</td> <td>0,76</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,79</td> <td>0,73</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,82</td> <td>0,77</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Среднее значение:</td> <td colspan="2">0,265</td> </tr> </tbody> </table>					Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости					4. Объекты свободного назначения					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,82	0,76	0,88	2	Санкт-Петербург	0,79	0,73	0,85	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,77	0,88			Среднее значение:	0,265	
Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости																																							
4. Объекты свободного назначения																																							
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																				
1	Москва	0,82	0,76	0,88																																			
2	Санкт-Петербург	0,79	0,73	0,85																																			
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,77	0,88																																			
		Среднее значение:	0,265																																				
			0,18 (=1-0,82) (среднее значение для объектов, расположенных в Москве)																																				

Таким образом, стоимость улучшений (помещений) без учета прав на земельный участок составит:

$$2\,125\,000\,000^{66} \times (1 - 0,265) = 1\,561\,875\,000 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости определяется на основе денежного потока за 2021 г. (п. 6.3.6 Отчета):

$$79\,528\,421,44 / 0,46 = 171\,438\,513 \text{ руб.}$$

Коэффициент капитализации доходов от улучшений принят как ставка капитализации согласно п. 6.3.5. данного Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве в размере 9,32%.

Коэффициент капитализации доходов определяется согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под ред. Л.А.

⁶⁶ См. п. 7 Отчета

Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020):

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	10,0%	18,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	8,7%	17,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	11,2%	22,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	9,4%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	8,3%	14,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	10,3%	18,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	10,0%	19,0%

Рис. 30. Коэффициент капитализации⁶⁷

Для дальнейшего расчета принимается среднее значение ставки капитализации для земельных участков под офисно-торговую застройку в размере 13,2%

Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, в рамках доходного подхода (методом остатка) приведен ниже.

Таблица № 40. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения

Показатель	Значение
ЧОД единого объекта недвижимости, руб./год	171 438 513
Стоимость улучшений без учета прав на земельный участок, руб.	1 561 875 000
Коэффициент капитализации доходов от улучшений	9,32%
Коэффициент капитализации доходов от земли	13,20%
Стоимость прав на земельные участки, руб.	196 441 921
Стоимость прав на земельные участки, с учетом округления до миллиона рублей, руб.	196 000 000

Далее справочно приводится попозиционный расчет стоимости права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, пропорционально площади каждого земельного участка.

Таблица № 41. Позиционный расчет стоимости прав на каждый земельный участок

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Доля земельного участка	Стоимость прав на земельные участки, руб.	Стоимость прав части земельного участка, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения, округленно до тысяч рублей, руб.
1	77:01:0001046:64	4 171	0,725	196 000 000	142 127 000
2	77:01:0001046:65	1 442	0,251		49 136 000
3	77:01:0001046:3400	114	0,020		3 885 000
4	77:01:0001046:3408	25	0,004		852 000
Итого:		5 752	1,00		196 000 000

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020.

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.

Для определения стоимости земельного участка Оценщик применялся только доходный подход, согласование не требуется.

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 Объекта оценки 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.

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

Рис. 31. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁶⁸

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. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6 – 17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5 – 17,5

⁶⁸ «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.

Рис. 32. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁶⁹

Таблица № 42. 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 № 43. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 372 286 051	1 876 899 418	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	2 087 611 725	1 567 211 014	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	2 656 960 377	2 186 587 821	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	2 087 611 725	2 186 587 821	
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.

Таблица № 44. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100,0%

Таблица № 45. 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 № 46. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

Подходы	Справедливая стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	2 372 286 051	50,00%
Доходный подход, руб.	1 876 899 418	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	2 124 592 734	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	2 125 000 000	

Согласно заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

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

Итоговая стоимость нежилых помещений определена с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. Для попозиционной разбивки стоимости нежилых помещений из полученной стоимости недвижимого имущества необходимо вычесть стоимость земельного участка.

Стоимость оцениваемых нежилых помещений в составе Объекта оценки определена с учетом коэффициентов отличия на этаж расположения и пропорционально площади в общей площади оцениваемых объектов.

Далее произведем расчет удельных стоимостей оцениваемых помещений для каждой группы. В качестве «1» принимается помещение, расположенное на 1 этаже.

Удельная стоимость группы определяется для каждого оцениваемого помещения как отношение удельной стоимости 1 кв. м помещений к доле объекта в общей площади с учетом коэффициента отличия.

Удельная стоимость 1 кв. м помещений составляет:

$$163\,788 \text{ руб./кв. м} = (2\,125\,000\,000 \text{ руб.} - 196\,000\,000 \text{ руб.}) / 11\,777,40 \text{ кв. м.}^{70}$$

Таблица № 47. Определение удельной стоимости помещений из различных групп

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11,стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897
Этаж расположения	-2 (подвал 1)	-1 (подвал 2), 2	-1 (подвал 2)	1
Коэффициент отличия от объекта принятого за единицу ⁷¹	0,80	0,90	0,80	1,00
Общая площадь, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
-доля объекта в общей площади	34%	29%	16%	21%
Удельная стоимость группы, руб./кв. м	150 549	168 765	150 549	188 186
Стоимость объекта, руб.	602 181 744	581 445 404	279 554 809	465 818 043
Стоимость объекта, с учетом округления до миллиона рублей, руб.	602 000 000	581 000 000	280 000 000	466 000 000

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, по состоянию на 14 июля 2021 года составляет:

2 125 000 000 (Два миллиарда сто двадцать пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Таблица № 48. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II	77:01:0001046:1528	602 000 000

⁷⁰ 2 125 000 000 руб. – итоговая величина справедливой стоимости Объект оценки; 196 000 000 руб. – стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения; 11 777,40 кв. м – общая площадь оцениваемых помещений

⁷¹ Определяется по данным и алгоритму, описанным в п. 6.1.5 Отчета при определении корректировок на этаж расположения

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС
2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2551	581 000 000
3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1	77:01:0001046:2906	280 000 000
4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11,стр.1	77:01:0001046:2897	466 000 000
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:	-	196 000 000 ⁷²
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	142 127 000
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	49 136 000
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 885 000
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	852 000
Итого:			2 125 000 000

⁷² Данная величина носит условный характер и не может рассматриваться отдельно без условий и допущений, указанных в настоящем Отчете. Стоимость права аренды на земельный участок отражает условный вклад стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости для целей учета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б» и данная величина не предполагает их раздельную продажу.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный
бизнес 6»

г. Москва

«24» июня 2021 г.

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 6», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0097/20 от 25.11.2020 г., 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 10.04.2020 г. № НЕД-0031/20 (далее – «Договор»):**

- 1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):
Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 8 (Восьми) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
- 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. Международный стандарт 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. Международный стандарт 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 (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>	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-46090911 от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН от 07.12.2020 г. • Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.
2	<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-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»</p>
3	<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
4	<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.</p>
5	<p>Дата оценки</p>	<p>14.07.2021 г.</p>

6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3. Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. 4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. 6. 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. 7. 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. 8. 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. 9. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда; • земельные участки (их части) – На праве долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
8	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>Право общей долевой собственности на нежилые помещения с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления;</p> <p>право долгосрочной аренды на часть земельных участков без учета ограничений (обременений) прав.</p>
9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>

	проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
10	Срок проведения оценки	Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку. Окончание проведения работ: 16.07.2021 г.

- 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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»



/С.О. Найчук/

ЗАКАЗЧИК:

АО «Сбер Управление Активами» Д.У.
Закрывающий паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Сбербанк – Арендный
Системс»



/В.Ф. Алифировец/

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





РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

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

Страховщик информирует страхователя:

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

М.П.  Астунин К. С.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 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 2023 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 2023г.

Страховщик

Ицковский К.А.

На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

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

<https://zдание.info/2387/2478/object/419895>

zдание.info/2387/2478/object/419895

ТОП-5

zдание.info · Продажа магазинов · Продажа торговых помещений · Торговые помещения | Москва и МО | Новый Арбат, 15

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | МОСКВА И МО | НОВЫЙ АРБАТ, 15 лот № 419895
МОСКВА · ЦАО · М АРСАТСКАЯ · УЛ НОВЫЙ АРБАТ · Д 18

Площадь: 15371 м², участок 0,57

Нежилые помещения в новостройках

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 355 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России» Генеральная лицензия
Банка России № 1483 от 08.08.2012 г.

zдание.info/2387/2478/object/419895

Zdanie.info
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

Лот №12115. Продается ТРЦ, 1-я линия Нового Арбата, остекление по всему фасаду.
Арендаторы: Перекресток, ресторан Обед Буфет, ресторан Таксим, Букмекеры, Музей зротики.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 8 489,5 м²
1 этаж – 2 045,9 м²
2 этаж – 2 067 м²
Подвал -1 – 2 659,3 м²
Подвал -2 – 1 717,3 м²
ОПИСАНИЕ:
ТИП ЗДАНИЯ
Административное здание
ЭТАЖНОСТЬ
Первый, второй, цоколь, подвал
ВХОДНАЯ ГРУППА | Отдельные входы для каждого блока
МОЩНОСТЬ | 1510 кВт
Площадь, сдаваемая в аренду 7 346,5 кв. м. Долгосрочные договора.
Годовой арендный поток 243 300 000 рублей.
Подписание договора напрямую с собственником.

https://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/novyyj-arbat-prodazha-torgovo-ofisnogo-kompleksa-16-245-kv-m-t-4792

WELHOME +7 (495) 320-06-12 Поиск недвижимости

Торговая недвижимость Новый Арбат: продажа торгово-офисного комплекса 16 245 кв. м

Новый Арбат: продажа торгово-офисного комплекса 16 245 кв. м

ID: T-4792 [Заказать онлайн-показ](#)

ценность предложения

5 000 000 000 Р в других валютах

307 787 Р / м²

Без комиссии для арендатора/покупателя

Территориальное расположение: В пределах СК
Расстояние до метро: Не более 3 минут пешком
Площадь: 16 243 м²

WH +7 (495) 320-06-12

Предлагается на продажу ТОК площадью 16 245 кв. м на Новом Арбате.

Первая линия домов, витринные окна, четыре выезда с ул. Новый Арбат, один вход с ул. Конюшгородская, 3 служебных входа с ул. Конюшгородская.

Площадь - 16 245 кв. м.
3-я отдельно стоящих верхних здания: 12 418,1 кв.м. и 3 826,4 кв.м.

Объект I: 5-ти уровневое, общая площадь- 12 418,1 кв.м., из них:

- П этаж (нижний подвал)- 4 398,6 кв.м.;
- П 3 этаж (верхний подвал)-4 308,3 кв.м.;
- 1 этаж - 1 553,8 кв.м.;
- 2 этаж - 1 274,7 кв.м.;
- ЧИ этаж- 882,7 кв.м.

Объект II: 2-х этажное, общая площадь- 3826,4 кв.м., из них:

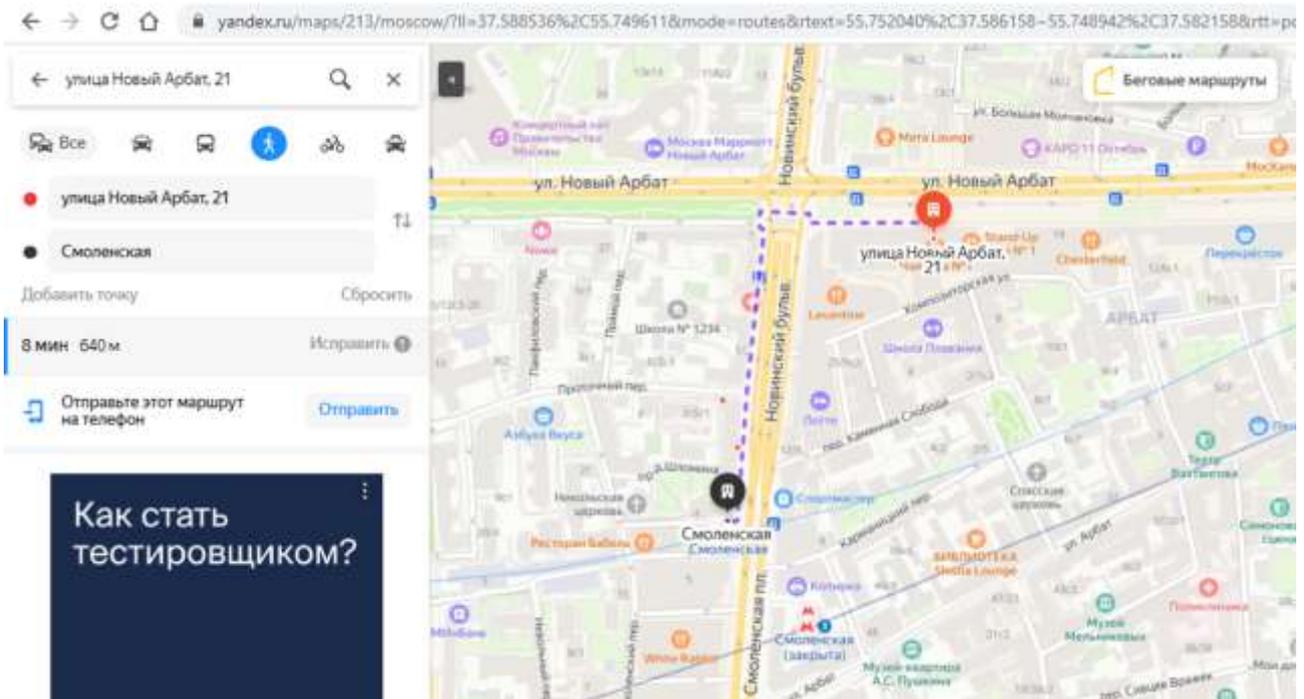
- 1этаж торговые площади- 1795,0 кв.м.;
- 2 этаж торговые площади- 2031,4 кв.м..

Высокий автомобильный трафик, большая пешеходная проходимость.

Возможное использование - торговые помещения, кафе, рестораны, ночной клуб.

Хотите мы расскажем вам об этом объекте подробнее?

Звоните по телефону:
+7 (495) 320-06-12
ИЛИ ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ!



<https://retail.realtor.ru/moscow/26644/>

retail.realtor.ru/moscow/26644/

PENNY LANE REALTY ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Москва - Другая недвижимость - Компания - Избранное 0 +7 (495) 150-12-22

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Москва - Москва - Продажа - ЦАО - Лубянка Б. - Лот 26644

Продажа помещения 1977.50 кв.м. ЦАО ул. Лубянка Б., 13/16с1 1977.50 м² 650 000 000 ₽

458 просмотров Лот 26644 Добавить в избранное Версия для печати Цена 328 696 ₽ за м² Поделиться ссылкой

Тип сделки: **Продажа**

Город: **Москва**

Метро: **Кузнецкий мост**

Этаж: **1**

Район (Округ): **ЦАО**

Улица: **Лубянка Б.**

Высота потолка: **3.7 м.**

Эл. мощность: **155 квт.**

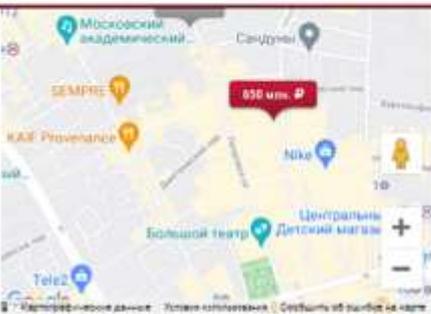
Год постройки: **до 1917**

Тип объекта: **помещение**

Карта Спутник Ультразвуковой Ультразвуковой Узбекистан

retail.realtor.ru/moscow/26644/

PENNY LANE REALTY Торговая Недвижимость
Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект +7 (495) 150-12-22 [Заказать звонок](#)



Продажа торгового помещения в административном здании по адресу: Бол. Лубянка, дом 13/16с1, общей площадью 1977,5 кв.м.

Открытая планировка, большие витрины, высота потолков до 2-3.7 метров, 3 отдельных входа, отличный рекламный потенциал, приточно-вытяжная вентиляция, выделенная электрическая мощность 155 кВт. Помещение в трех уровнях: подвал - 1096,3 кв.м., 1 эт. - 795,3 кв.м., антресоль - 85,9 кв.м. Расположение в историческом центре города, пересечение ул. Большая Лубянка и Большого Кисельного пер. Пешая доступность до метро Кузнецкий мост. Торг!

Связаться с представителем

Ваше имя: Телефон:

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 26644 – Продажа помещения 1977.50 кв.м. ЦАД ул. Лубянка в. 13/16с1. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Чернов Андрей
+7 (925) 117-47-29 | Chernov@realtor.ru
[Разместите меня в социальных сетях](#)
как и работай

[Отправить заявку](#)

yandex.ru/maps/213/moscow/?l=37.633306%2C55.761031&mode=routes&rtat=55.764161%2C37.629152-55.760008%2C37.627941&rtt=pd&uri=ymapsbn1%

← улица Большая Лубянка, 13/16с1

Все

улица Большая Лубянка, 13/16с1

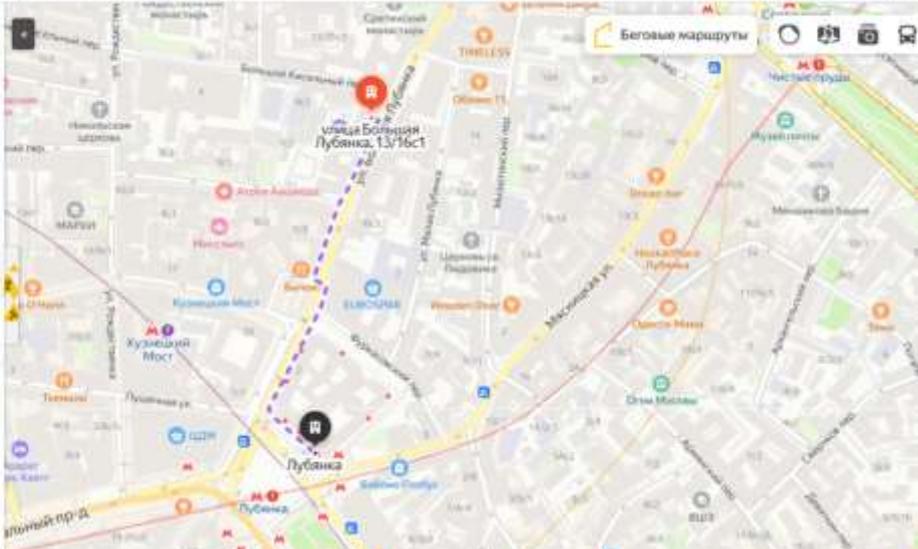
Лубянка

Добавить точку Сбросить

7 мин 550 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Бизнес
Реклама запустится по всему интернету



https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159866

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159866

АГЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового центра в Москве

торговый центр (дот. торгов.) г. Москва, Ветoshный пер д. 9 Театральная (пешком 2 мин.) Просмотр: 2402

Цена объекта:	1 500 000 000 ₽	Цена за м2:	299 401 ₽
Площадь:	5 010 м2	Этаж:	1,2,3,4,5, цоколь
Планировка:	Смешанная	Отделка:	Качественный ремонт
Мощность электроэнергии:	538 кВт	Парковка:	Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2:	299 401 руб
Общая стоимость:	1 500 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Расположение Как добраться Панорама Объекты рядом Скачать презентацию объекта

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159866

АГЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

[Скачать презентацию объекта](#)

ОБЪЯВЛЕНИЕ **ВОПРОСЫ**

Продажа торгового центра "Никольский пассаж" общей площадью 5010,6 м2 на Ветoshном переулке, д. 9 (2 минуты пешком от м. Театральная). 1 линия домов.

Здание имеет 5 наземных этажей плюс один цокольный. В центре здания, начиная с цокольного этажа, устроен атриум со стеклянным куполом на крыше. Здание оборудовано панорамным лифтом грузоподъемностью 800 кг, грузовым лифтом г/п 1000 кг, пассажирским лифтом г/п 630 кг, все лифты производства "Содинос".

В здании также установлены 4 эскалатора фирмы "Шиндлер". По периметру атриума на балконе, связанных общими галерейными коридорами, располагаются бутики (кроме 5 этажа). Основное направление торговли – свадебные платья и свадебные аксессуары. Кроме того в здании расположены магазин мужской одежды, ювелирных изделий, бани, студии красоты, туристические фирмы, всего более 50 магазинчиков. На 5-м этаже ранее располагался ресторанный комплекс, но в настоящее время все технологическое оборудование демонтировано.

Здание расположено в непосредственной близости от Красной площади на земельном участке площадью 1448 кв.м, договор аренды земли до 20.02.2030 г. Система отопления – от центрального теплового пункта. Система водоснабжения и канализации – централизованная. Системы кондиционирования: автономные мультисплитсистемы на отдельные помещения.

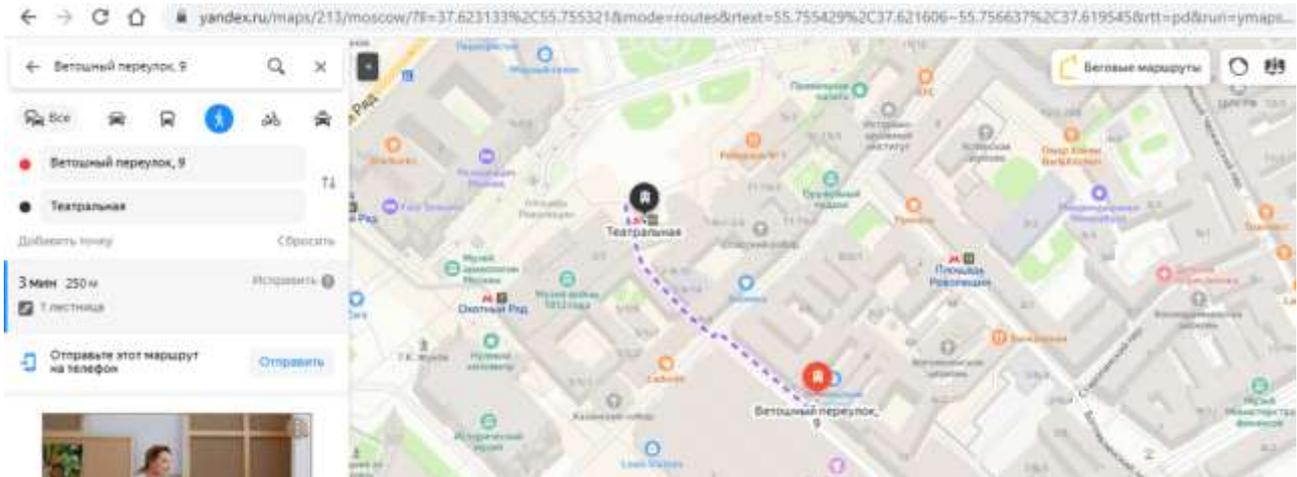
Стоимость продажи 1,5 млрд. рублей, вкл. НДС. Без комиссии.

Цена объекта:	1 500 000 000 ₽	Цена за м2:	299 401 ₽
Площадь:	5 010 м2	Этаж:	1,2,3,4,5, цоколь
Планировка:	Смешанная	Отделка:	Качественный ремонт
Мощность электроэнергии:	538 кВт	Парковка:	Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2:	299 401 руб
Общая стоимость:	1 500 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)



Информация, используемая для определения ставки капитализации

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

Эксперты отметили, что в первом квартале 2021 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 613 млн долл., что на 27% ниже результата за аналогичный период предыдущего года. Однако по итогам текущего года ожидается объем транзакций на уровне 4,5-5 млрд долл. США.

Наибольшим спросом у инвесторов в первом квартале пользовались участки под жилье (52% от общего объема сделок). Далее следуют торговая недвижимость (19%) и складская (12%).

Источник: stroygaz.ru

Фото: im0-tub-ru yandex.net



О системе Оплата Вход в систему Меню

Скрыть меню
Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

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

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

Ставка капитализации		
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности



О системе Оплата Вход в систему Меню

Скрыть меню

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,05	0,12	0,085
Торговые	0,04	0,1	0,07
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0,05	0,12	0,085
Складские (отопливаемые)	0,08	0,2	0,14

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92	15,14



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- В 2021 году потребительский рынок отыграет свое падение. Восстановление потребления до уровня 2019 года начнется в 2022 году.
- Посещаемость в торговых центрах Москвы в мае-июне ниже показателей 2019 года в среднем на 10%. Вследствие введенных ограничений на работу заведений общественного питания и детских развлечений отставание будет увеличиваться, и до конца года посещаемость вряд ли вернется на уровень 2019 года.
- Строительная активность сохраняется – как в Москве, так и в регионах России на рынок выходят новые торговые объекты.

21 | #MARKETBEAT Q2-2021

#MARKETBEAT

5,7 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

66 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, 1 пол. 2021 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

200 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

9,5 %

Ставка капитализации
Прайм торговые центры, Москва

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
<small>Единое государственное реестровое агентство</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 16.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399191062		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: II, Условный номер: 77-77-11/088/2012-962		
Адрес:	Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. I, пом. II		
Площадь:	3999,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	308906874,89		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399191062		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих 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 инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Помещение		<small>(наименование)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399191062				
Кадастровый номер:		77-01:0001046:1528		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные".			
Особые отметки:	: А,А1,Г Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна			

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

М.П.

Раздел 2

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

Помещение		<small>(наименование)</small>		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399191062				
Кадастровый номер:		77-01:0001046:1528		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-01:0001046:1528-77/051/2020-8 от 07.12.2020			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			

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

М.П.

Помещение:			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399191062		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	

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:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	07.12.2020
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:1528-77/051/2020-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6" №4171 от 01.10.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привнесены ли сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (сверстка, прекращение права), ограничение права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

включено наименование органа регистрации права

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/399198941	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45-286:002.00006450:5003, Кадастровый номер: 77:01:0001046:2896, Условный номер: 77-77-11/088/2012-959
Адрес:	г.Москва, ул Новый Арбат, д 11, строен 1
Площадь:	3445,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 2, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	566023000

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

Помещение	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/399198941	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:1532, 77:01:0001046:1535, 77:01:0001046:1545
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 инвентаре:	Высше Михаил Александрович №69-13-552
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

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

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399195041			
Кадастровый номер:		77-01:0001046:2551	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна		

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

Лист 2

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399195041			
Кадастровый номер:		77-01:0001046:2551	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-01.0001046:2551-77/051/2020-7 от 07.12.2020		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

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

М.П.

Помещение:			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399195041		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	

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:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.12.2020
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2551-77/051/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.06.2030
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Транша доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6" №4171 от 01.10.2020
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении и 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. Привнесения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (сверхсрок, прекращение 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 соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение:			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9 :	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399195041		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	188,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	379,3	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации права

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(наименование)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
17.06.2021	№ 99/2021/399199475		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45-286:002-000064050-5004, Условный номер: 77-77-11/088/2012-961, Инвентарный номер: 45-286:002-000064050-5004, Условный номер: 77-77-11/088/2012-961		
Адрес:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1		
Площадь:	2475.3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	702964679.76		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(наименование)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
17.06.2021	№ 99/2021/399199475		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036		
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 инвентаре:	Приманка Любовь Борисовна №		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		рек. объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/2021/399199475				
Кадастровый номер:		77-01-0001046:2897		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Регистр 2

Помещение		рек. объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.06.2021 № 99/2021/399199475			
Кадастровый номер:		77-01-0001046:2897	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-01-0001046:2897-77/051/2020-18 от 07.12.2020		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		19.08.2019	
номер государственной регистрации:		77-01-0001046:2897-77/011/2019-14	
3. 3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128	
основание государственной регистрации:		Договор аренды/ №02/19 от 20.05.2019	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399199475			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	

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:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.12.2020
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77/051/2020-16
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6" №4171 от 01.10.2020
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правонаризации и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации (при смене владельца, прекращении 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 соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/399199475			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	109	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации права

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
17.06.2021	№ 99/2021/399272959		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/088/2012-960
Адрес:	Москва, ул Новый Арбат, д 11, строен 1
Площадь:	1856.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № подвал 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	268238000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки
17.06.2021	№ 99/2021/399272959		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
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 инвентаре:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/399172959	
Кадастровый номер:	77-01:0001046:2906
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	- Наименование: Док-склад артиллерийского и технического имущества Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель, выписки:	Нестерова Елена Валерьевна

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

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/399172959	
Кадастровый номер:	77-01:0001046:2906
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-01:0001046:2906-77/051/2020-5 от 07.12.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 07.12.2020
	номер государственной регистрации: 77-01:0001046:2906-77/051/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: со 28.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6" №4171 от 01.10.2020
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовременные и сведения о наличии несоответствия, по ее рассмотрению, заявления о проведении государственной регистрации права (перевода, 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	подпись	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>		<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.



14020009725981

6436_26941415



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Москва

03 ноября 2020 г.

Дело № А40-118930/20

97-822

Резолютивная часть решения объявлена 22 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 03 ноября 2020 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи А.Г. Китовой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Седых А.Д. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 15.11.1991, ИНН: 7705031674) к ответчику ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО" (125167, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, ДОМ 37А, КОРПУС 4, ЭТ 10 КОМНАТА 31 А62, ОГРН: 5137746017041, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2013, ИНН: 7706802312) третьи лица: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ (101000 МОСКВА ГОРОД ПРОЕЗД ЛУБЯНСКИЙ 3/6 СТР.6 , ОГРН: 5067746661351, Дата присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961) УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (115191, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ТУЛЬСКАЯ Б., 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745) о признании право собственности отсутствующим

при участии: от истца – Хабаров Д.С. - по дов. № 33-Д-810/20 от от 12.05.2020 г., от ответчика – Мачунина С.О. – по дов. № 28-07/2020 от 17.08.2020 г., от третьего лица УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ – Федоров Д.И. – по дов. № Д-22/2019 от 30.12.2019 г., от третьего лица – не явился

УСТАНОВИЛ:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее также истец) обратился в суд с иском заявлением к ООО "СБК-АВТО" (далее также ответчик) о признании отсутствующим право собственности ответчика на снесённое на 1 этаже помещения 1б площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения

2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1; об обязанности ответчика в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 16 общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1 и указать в резолютивной части решения суда, что это является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м. (с учетом конкретизации исковых требований, в порядке ст. 49 АПК РФ), ссылаясь на положения ст.ст. 12, 130, 131, 208, 304, 305 ГК РФ.

Третье лицо, извещенное о времени и месте проведения судебного заседания в порядке ст.ст. 121-123 АПК РФ, в судебное заседание не явилось, дело рассмотрено в отсутствие указанного лица.

В судебном заседании 22.10.2020 г. ответчик заявил ходатайство о признании иска.

Заявление о признании иска подписано представителем ответчика Мачуниной С.О., действующей на основании доверенности № 28-07/2020 от 17.08.2020 г., содержащей полномочия на указанные действия.

В соответствии с частью 3 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

Согласно ч. 4 ст. 170 АПК РФ, в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения может быть указано только на признание иска ответчиком и принятие его судом.

Частью 3 статьи 70 АПК РФ предусмотрено, что признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Поскольку признание иска ответчиком не противоречит закону и не нарушает права других лиц, суд принимает признание ответчиком исковых требований в полном объеме.

Согласно п. 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Предъявить иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, который не обладает признаками недвижимого имущества, вправе собственник земельного участка, на котором этот объект расположен, арендатор земельного участка, которому участок предоставлен его собственником для строительства объекта недвижимости, а также в исключительных случаях лица, законные права которых нарушены юридическим фактом регистрации права собственности иного лица на спорный объект.

Поскольку сторонами не оспаривается обстоятельство, что ответчик демонтировал

часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв. м., (помещение 1б) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, следовательно, указанная часть помещения не обладает признаками недвижимого имущества.

Согласно п. 52 Постановления № 10/22 указанное выше обстоятельство является основанием для внесения в ЕГРН сведений о признании права собственности ООО "СБК-АВТО" на часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв.м., (помещение 1б) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1 отсутствующим.

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав предусмотрены ст. 14 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 1 указанной статьи государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно подпункту 5 пункта 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственной регистрации прав является вступившие в законную силу судебные акты.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, признает искивые требования подлежащими удовлетворению.

Судебные издержки возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст. 49, 65,71,110,123, 156, 167-171,176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать отсутствующим право собственности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» на снесённое на 1 этаже помещение 1б площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 1б общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Решение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО" в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

А.Г. Китова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.06.2020 11:48:16
Кому выдана Китова Алла Геннадьевна

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первое территориальное управление		
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4		
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78		
Действительна в течение 1 года к заказу 04 50 300598 от 28.02.2020 г.		

Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 184/1 Литер -
по состоянию на 18.06.2020 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02127711

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Арбат		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Новый Арбат		
дом	11	корпус	строение 1
Иное описание местоположения			
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)		
Общая площадь всего, м2	47870.6	Количество квартир	0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0.0	Материал стен	панельные
	46.7	Год постройки	1967
	0.0	Количество этажей	
	0.0	Этажность (без учета подземных этажей)	26
	0.0	Подземных этажей	2, в том числе подвал
	46.7	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
	5851.8	Объект культурного наследия	нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2	0.0	Нежилая площадь, м2	47870.6
		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0.0



02 50 20 0004329

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	12238.2	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	12238.2
Жилая площадь жилых помещений, м2	0.0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0.0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
 Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.05.2006 г. № 1016251

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель



Куц А. В.

Алехина Е. А.

24.07.2020 г.

Руководитель группы
 по инвентаризации
 строений и сооружений
 1-го участка кадастровой
 территории № 7, Пятый

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

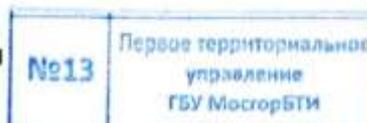
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

к заказу 04 50 300598 от 28.02.2020 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1



стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал 1	1	прочее	1797.7	1797.7				400	произв. 18.06.2020 г.	
	2	тамбур	49.5		49.5				произв. 18.06.2020 г.	
	3	прочее	17.2	17.2					произв. 18.06.2020 г.	
	4	насосная	71.5		71.5				произв. 18.06.2020 г.	
	5	лестница	16.0		16.0				произв. 18.06.2020 г.	
	6	лифт	3.0		3.0				произв. 18.06.2020 г.	
	7	дебаркадер	228.5		228.5				произв. 18.06.2020 г.	
	8	электрощитовая	37.8		37.8				произв. 18.06.2020 г.	
	9	электрощитовая	21.6		21.6				произв. 18.06.2020 г.	
	10	кабинет	11.7	11.7					произв. 18.06.2020 г.	
	11	помещение техническое	11.8		11.8				произв. 18.06.2020 г.	
	12	коридор	24.9		24.9				произв. 18.06.2020 г.	
	13	лестница	16.3		16.3				произв. 18.06.2020 г.	
	14	помещение техническое	8.5		8.5				произв. 18.06.2020 г.	
	15	тамбур	16.1		16.1				произв. 18.06.2020 г.	
	16	лифт	4.0		4.0				произв. 18.06.2020 г.	
	17	лифт	4.0		4.0				произв. 18.06.2020 г.	
	18	помещение техническое	67.5		67.5				произв. 18.06.2020 г.	
	19	помещение техническое	112.0		112.0				произв. 18.06.2020 г.	
	20	помещение техническое	17.2		17.2				произв. 18.06.2020 г.	
	21	лестница	16.3		16.3				произв. 18.06.2020 г.	
	22	тоннель	1533.0	1533.0					произв. 18.06.2020 г.	
Итого по помещению			4086.1	3359.6	726.5					
Нежилые помещения всего			4086.1	3359.6	726.5					



02 50 20 0004330

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

стр. 2

в т.ч. Производственные	4086.1	3359.6	726.5					
-------------------------	--------	--------	-------	--	--	--	--	--

Ф 25

Помещение № II Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал 2	1	прочее	780.0	780.0				300	произв. 18.06.2020 г.	
	2	галерея	152.9	152.9					складс. 18.06.2020 г.	
	3	прочее	827.4	827.4					произв. 18.06.2020 г.	
	4	коридор	28.4		28.4				произв. 18.06.2020 г.	
	5	лестница	15.6		15.6				произв. 18.06.2020 г.	
	6	тамбур	8.8		8.8				произв. 18.06.2020 г.	
	7	склад	18.8	18.8					произв. 18.06.2020 г.	
	8	помещение техническое	7.8		7.8				складс. 18.06.2020 г.	
	9	коридор	114.3		114.3				произв. 18.06.2020 г.	
	10	прочее	71.5	71.5					произв. 18.06.2020 г.	
	11	прочее	70.4	70.4					произв. 18.06.2020 г.	
	12	санузел	14.6		14.6				произв. 18.06.2020 г.	
	13	санузел	18.9		18.9				произв. 18.06.2020 г.	
	14	склад	40.7	40.7					произв. 18.06.2020 г.	
	15	склад	9.5	9.5					произв. 18.06.2020 г.	
	16	склад	62.0	62.0					произв. 18.06.2020 г.	
	17	склад	16.7	16.7					произв. 18.06.2020 г.	
	18	помещение техническое	99.1		99.1				произв. 18.06.2020 г.	
	19	лестница	16.4		16.4				произв. 18.06.2020 г.	
	20	офис	16.9	16.9					произв. 18.06.2020 г.	
	21	тамбур	16.1		16.1				произв. 18.06.2020 г.	
	22	коридор	21.2		21.2				произв. 18.06.2020 г.	
	23	офис	4.2	4.2					произв. 18.06.2020 г.	
	24	офис	3.1	3.1					произв. 18.06.2020 г.	
	25	офис	3.8	3.8					произв. 18.06.2020 г.	
	26	офис	23.9	23.9					складс. 18.06.2020 г.	
	27	офис	47.9	47.9					произв. 18.06.2020 г.	
	28	офис	15.5	15.5					произв. 18.06.2020 г.	
	29	офис	5.7	5.7					произв. 18.06.2020 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

стр. 3

	30	тамбур	9.2		9.2					произв. 18.06.2020 г.
	31	офис	15.3	15.3						складс. 18.06.2020 г.
	32	серверная	13.0		13.0					произв. 18.06.2020 г.
	33	коридор	38.9		38.9					произв. 18.06.2020 г.
	34	насосная	90.0		90.0					складс. 18.06.2020 г.
	35	прочее	108.1	108.1						складс. 18.06.2020 г.
	37	тамбур	11.7		11.7					произв. 18.06.2020 г.
	38	лестница	15.7		15.7					складс. 18.06.2020 г.
	39	коридор	3.1		3.1					складс. 18.06.2020 г.
	40	комната охраны	29.6	29.6						произв. 18.06.2020 г.
	41	комната охраны	8.4	8.4						произв. 18.06.2020 г.
	42	комната охраны	16.0	16.0						произв. 18.06.2020 г.
Итого			2891.1	2348.3	542.8					
Нежилые помещения всего			2891.1	2348.3	542.8					
в т.ч. Производственные			2474.3	2048.1	426.2					
Складские			416.8	300.2	116.6					

Помещение № II,IV,V Тип: Нежилое

ф 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	прочее	852.6	852.6				439	торгов. 18.06.2020 г.	
	2	помещение техническое	1325.6		1325.6				торгов. 18.06.2020 г.	
	3	коридор	45.0		45.0				торгов. 18.06.2020 г.	
	4	коридор	3.0		3.0				торгов. 18.06.2020 г.	
	5	лестница	17.9		17.9				торгов. 18.06.2020 г.	
	6	коридор	5.6		5.6				торгов. 18.06.2020 г.	
	7	помещение техническое	113.5		113.5				торгов. 18.06.2020 г.	
	8	тамбур	3.5		3.5				торгов. 18.06.2020 г.	
	9	тамбур	2.5		2.5				торгов. 18.06.2020 г.	
	10	тамбур	9.6		9.6				торгов. 18.06.2020 г.	
	11	тамбур	9.6		9.6				торгов. 18.06.2020 г.	
	12	тамбур	9.6		9.6				торгов. 18.06.2020 г.	
	13	лифт	2.5		2.5				торгов. 18.06.2020 г.	
	14	лестница	17.9		17.9				торгов. 18.06.2020 г.	

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

№	Назначение	Площадь, кв. м.	Площадь, кв. м.	Площадь, кв. м.	Дата обследования
15	помещение техническое	4.4		4.4	торгов 18.06.2020 г.
16	коридор	172.0		172.0	торгов 18.06.2020 г.
17	лестница	17.9		17.9	торгов 18.06.2020 г.
Итого		2612.7	852.6	1760.1	
Нежилые помещения всего		2612.7	852.6	1760.1	
в т.ч. Торговые		2612.7	852.6	1760.1	

Помещение № IV Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	коридор	184.5		184.5			300	торгов 18.06.2020 г.	
	2	прочее	1064.1	1064.1					торгов 18.06.2020 г.	
	3	прочее	1316.1	1316.1					торгов 18.06.2020 г.	
	4	галерея	27.7		27.7				торгов 18.06.2020 г.	
	5	лестница	17.5		17.5				торгов 18.06.2020 г.	
	6	лестница	17.5		17.5				торгов 18.06.2020 г.	
	7	прочее	3.4	3.4					торгов 18.06.2020 г.	
	8	лестница	17.5		17.5				торгов 18.06.2020 г.	
Итого по помещению			2648.3	2383.6	264.7					
Нежилые помещения всего			2648.3	2383.6	264.7					
в т.ч. Торговые			2648.3	2383.6	264.7					

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	12238.2	8944.1	3294.1				
Нежилые помещения всего	12238.2	8944.1	3294.1				
в т.ч. Торговые	5261.0	3236.2	2024.8				
Производственные	6560.4	5407.7	1152.7				
Складские	416.8	300.2	116.6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.05.2006 г. № 1016251

Экспликация на 4 страницах

Исполнитель



24.07.2020 г.

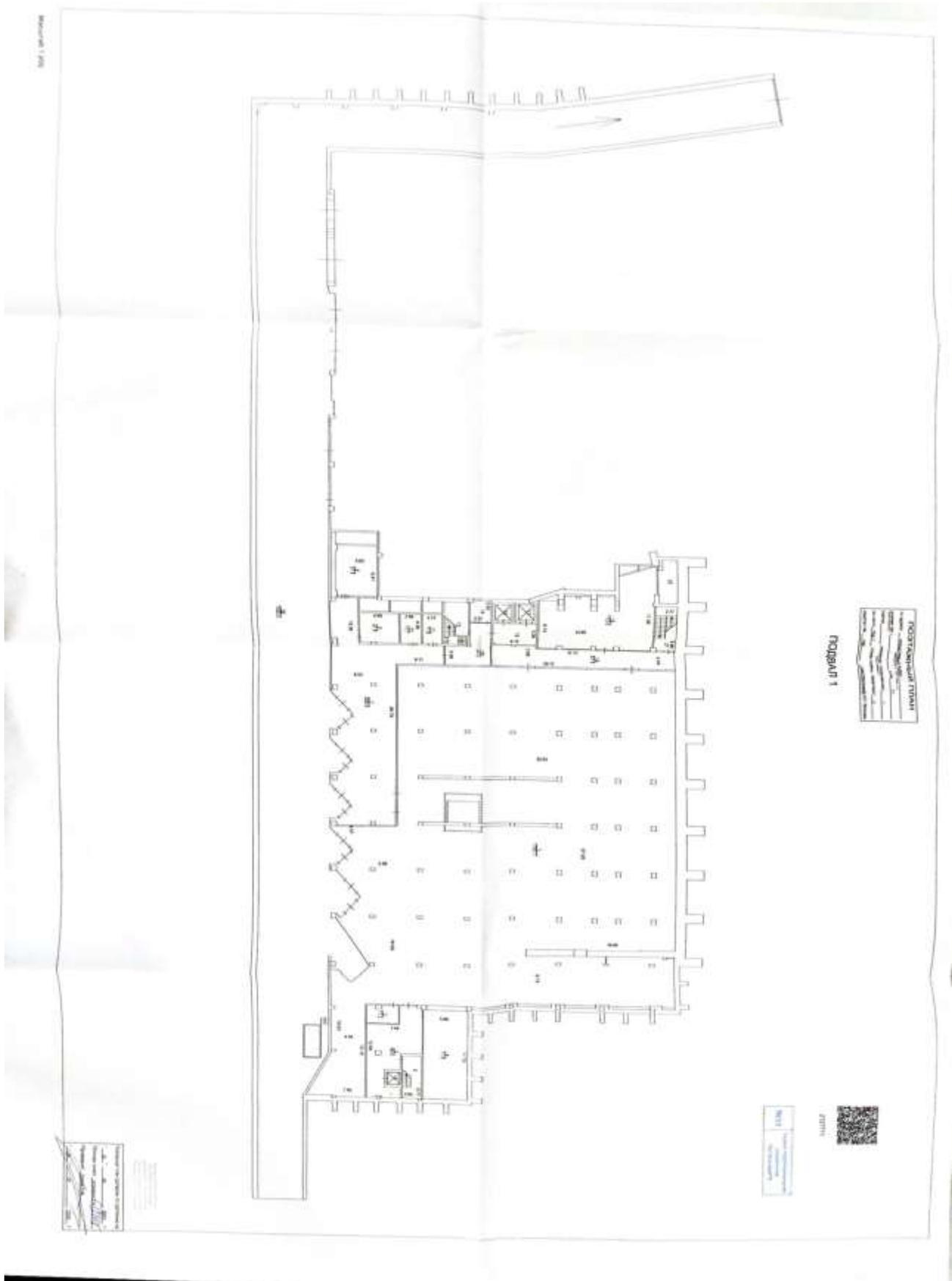
Алехина Е. А.

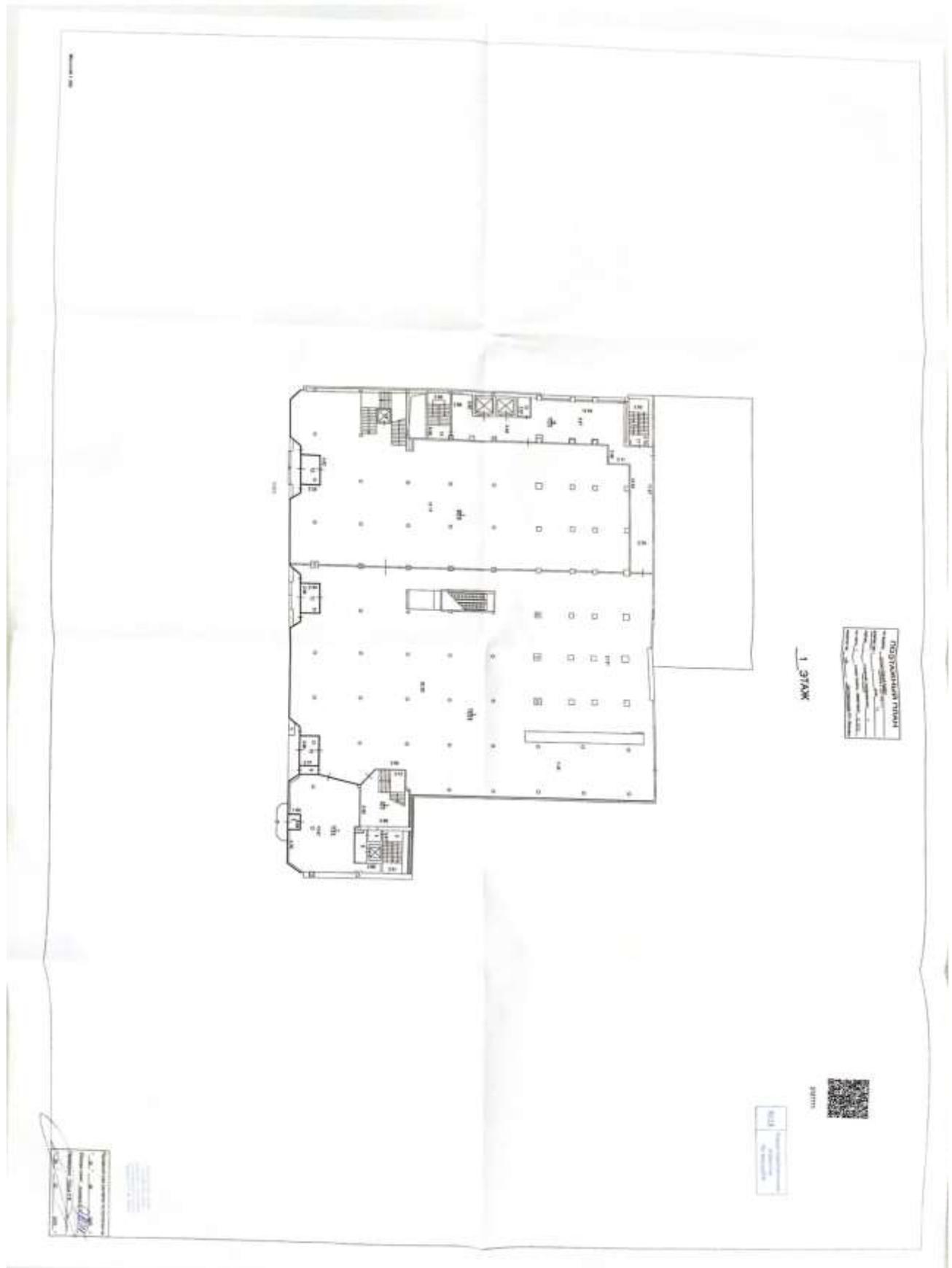
№13	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
-----	---

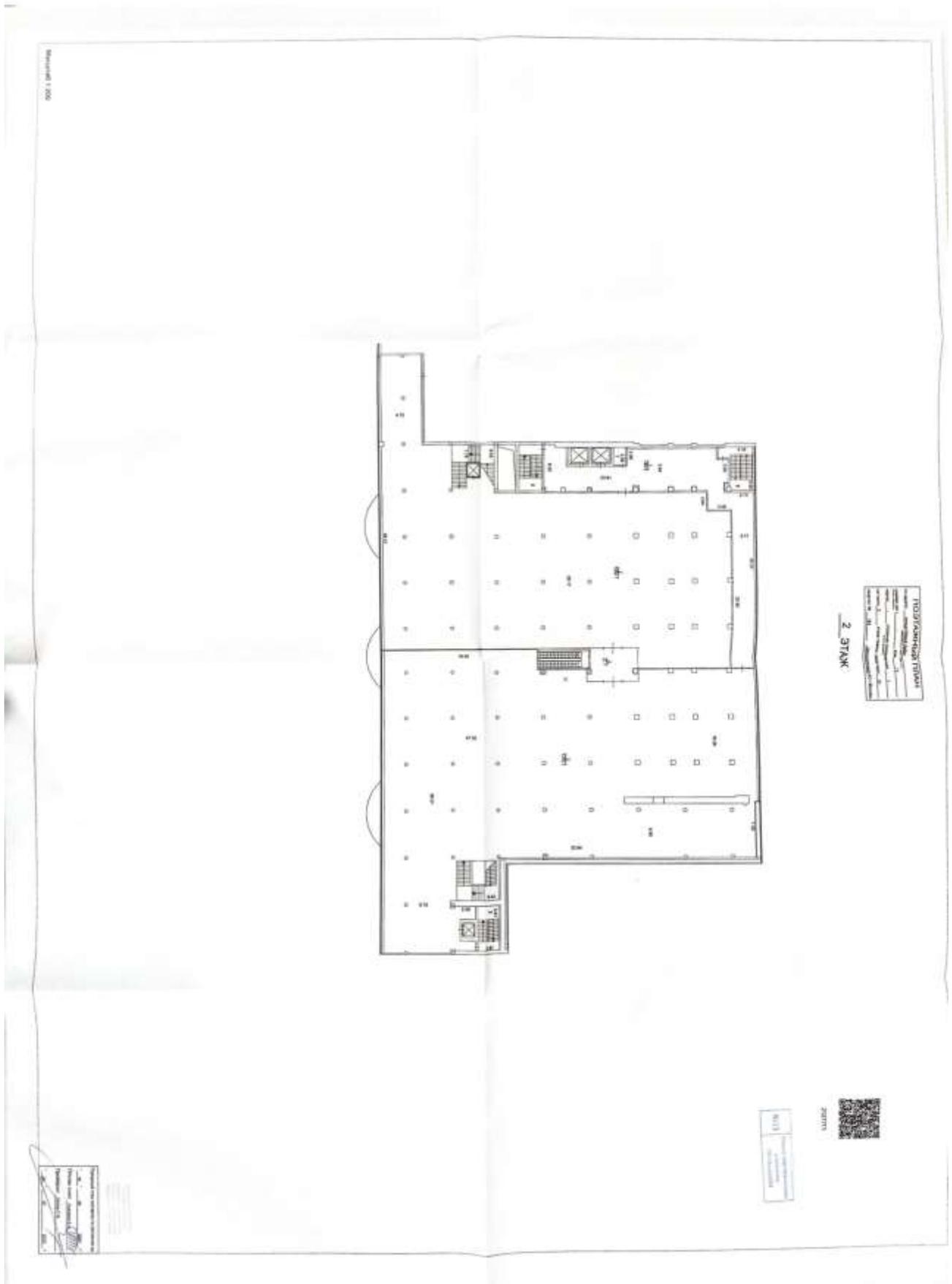
Экспертное заключение
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инвентаризационного участка
Первого территориального



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов *с/р.*







Данные об эксплуатационных расходах ТЦ Новоарбатский за 6 мес. 2021 г.

Эксплуатационные расходы ТЦ Новоарбатский за 6 мес 2021 г							
		январь.21	февраль.21	март.21	апрель.21	май.21	июнь.21
2200000	Эксплуатационные расходы	1 125 919					
	Техническое обслуживание инженерного оборудования						
2210000	(ГБУ ЭВАЖД 66/21-Э)	1 125 919	1 125 919	1 125 919	1 125 919	1 125 919	1 125 919
2700000	Страховка	701 077					
2820000	Плата за землю	293 725	293 725	293 725	293 725	293 725	293 725



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

Общество с ограниченной ответственностью

«ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. № Исх-2081/21/1

14 июля 2021 года

Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 6» и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» заключили Задание на оценку № 1 от 24 июня 2021 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес 6».

Объект оценки – нежилые помещения, расположенные по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности. В соответствии с Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/399191062, № 99/2021/399195941, № 99/2021/399199475 и № 99/2021/399272959 от 17.06.2021 г., у оцениваемых помещений 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 долгосрочный договор аренды, его условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

В связи с тем, что объект оценки был приобретен АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 6» 23 ноября 2020 года, сведения о годовых значениях операционных расходов у Компании отсутствуют, в связи с чем не могут быть предоставлены.

Оцениваемое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551 общей площадью 3 445,30 кв. м расположено в подвале №2 и на 2 этаже, площадь помещений на 2 этаже составляет 2 648,30 кв. м.

Приложения:

Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.;

Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.;

Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.;

Уведомление об увеличении базовой арендной платы;

Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.;

Данные об эксплуатационных расходах ТЦ Новоарбатский за 6 мес. 2021 г.

С уважением,
представитель по доверенности



/Алифировец В.Ф./