



ИО-0622-33

# 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	19 июня 2022 года
Дата составления отчета	27 июня 2022 года
Заказчик	АО УК «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 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 № 2 от 17 июня 2022 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б», с АО «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 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 19 июня 2022 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 «Современный Арендный бизнес б». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

**Справедливая стоимость 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 19 июня 2022 года составляет:**

**2 276 000 000 (Два миллиарда двести семьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС<sup>1</sup>,**

*в том числе:*

**Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки<sup>2</sup>**

№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	656 000 000
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	633 000 000

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 13, 14, 15

<sup>2</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес б»)

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС
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	304 000 000
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	511 000 000
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, <i>в том числе:</i>	-	172 000 000
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	124 720 000
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	43 120 000
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 410 000
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	750 000
<b>Итого:</b>			<b>2 276 000 000</b>

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

С уважением,

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

Оценщик  
**Овчинников В.С.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	14
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	15
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	16
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	17
3.5. Описание Объекта оценки	22
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	29
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	30
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>30</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	30
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	34
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	36
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	45
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	49
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>51</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>52</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	55
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	55
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	56
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	59
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	59
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	60
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	64
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	68
6.3. Доходный подход	68
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	68
6.3.2. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	70
6.3.3. <i>Прогноз расходов</i>	71
6.3.4. <i>Прогноз доходов</i>	82
6.3.5. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	84
6.3.6. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	86
6.3.7. <i>Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</i>	86
6.3.8. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i>	87
6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения	87
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>93</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>98</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>104</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>112</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>125</b>

## 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 № 2 от 17 июня 2022 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б»																																												
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0622-33 от 27 июня 2022 года																																												
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 26.05.2022 г.</li> <li>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 от 24.05.2022 г.</li> <li>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 24.05.2022 г.</li> <li>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 24.05.2022 г.</li> <li>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.</li> </ul>																																												
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный: Не применялся.</p> <p>Рыночный (сравнительный): 2 273 840 400 руб. без НДС</p> <p>Доходный: 2 278 026 786 руб. без НДС</p>																																												
Итоговая величина справедливой стоимости	<p><b>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 19 июня 2022 года составляет: 2 276 000 000 (Два миллиарда двести семьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС, в том числе:</b></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>656 000 000</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>633 000 000</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>304 000 000</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>511 000 000</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>172 000 000</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</td> <td>-</td> <td>124 720 000</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</td> <td>-</td> <td>43 120 000</td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</td> <td>-</td> <td>3 410 000</td> </tr> <tr> <td>5.4</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</td> <td>-</td> <td>750 000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;"><b>Итого:</b></td> <td><b>2 276 000 000</b></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	656 000 000	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	633 000 000	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	304 000 000	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	511 000 000	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:	-	172 000 000	5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	124 720 000	5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	43 120 000	5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 410 000	5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	750 000	<b>Итого:</b>			<b>2 276 000 000</b>
№ 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	656 000 000																																										
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	633 000 000																																										
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	304 000 000																																										
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	511 000 000																																										
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:	-	172 000 000																																										
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	124 720 000																																										
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	43 120 000																																										
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	3 410 000																																										
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	750 000																																										
<b>Итого:</b>			<b>2 276 000 000</b>																																										
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес б». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> <p>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.)).</p>																																												

## 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"> <li>• 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 26.05.2022 г.</li> <li>• 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 от 24.05.2022 г.</li> <li>• 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 24.05.2022 г.</li> <li>• 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 24.05.2022 г.</li> <li>• 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.</li> </ul>
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 г.) «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 г. N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. 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 «Современный 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>19 июня 2022 года</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 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»;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не</li> </ol>

Наименование	Характеристика
	<p>несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Расчет стоимости провести 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.</p> <p>9. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p> <p>10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилые помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда;</li> <li>• земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления.</li> </ul> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>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>
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.</p>
Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку. Окончание проведения работ: 27 июня 2022 года.</p>

### 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 «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 6»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 6»
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 специалистами и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
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 ХХIII (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	9 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».

Показатель	Характеристика
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b>	
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. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
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.
<b>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</b>	
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, предоставленную 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. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

12. 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***

13. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес б», при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

14. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризисной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевые ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

15. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

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

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

16. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 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 учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. 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.

17. Произошла смена наименования. Акционерное общество «Сбер Управление Активами» (АО «Сбер Управление Активами») переименовано в Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (АО УК «Первая»). Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б») переименован в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес б»). Часть документов, которые предоставлены Заказчиком, составлены до переименования общества и используются Оценщиком при описании объектов оценки и расчетах. Данный факт не влияет на результат итоговой справедливой стоимости.

18. 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.

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

20. Расчет стоимости проведен 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. В свете текущей напряженной макроэкономической ситуации особо стоит отметить, что освобождение площадей кем-либо из арендаторов оцениваемых помещений (Оценщику не предоставлен их полный перечень) и, как следствие, отсутствие части арендной платы, является существенным изменением учитываемых действующих по состоянию на дату оценки условий договора аренды, в случае наступления такого события стоимость Объекта оценки должна быть пересмотрена.

21. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 утверждены федеральные стандарты оценки и внесены изменения в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования (11 мая 2022 г.). На момент оказания услуг Приказ не вступил в силу, Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством.

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

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 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 № 2 от 17 июня 2022 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 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 24.05.2022 г. № 99/2022/469043346.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.06.2022 г. № 99/2022/476261189<sup>3</sup>.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.06.2022 г. № 99/2022/476262635<sup>2</sup>.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.06.2022 г. № 99/2022/476268159<sup>2</sup>.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.05.2022 г. № 99/2022/469347887.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 г. № 99/2022/469041248.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 г. № 99/2022/469038185.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.05.2022 г. № 99/2022/469035721.

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.

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.<sup>3</sup>

Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.<sup>4</sup>

Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.<sup>3</sup>

Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.<sup>3</sup>

Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.<sup>3</sup>

Уведомление об увеличении базовой арендной платы Исх. №3443/21 от 29 ноября 2021 г.

Письмо б/н и даты о проведении работ по оспариванию кадастровой стоимости.

Письмо б/н и даты о конфиденциальности информации, величине базовой арендной платы и других уточнениях об объекте оценки.

#### *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.

<sup>3</sup> Выписка, датирована после даты оценки, однако в Выписке указана дата регистрации прав до даты оценки, из чего следует, что данные документы отражают актуальную по состоянию на дату оценки информацию, в связи с чем их использование допустимо

<sup>4</sup> В соответствии с письмом Заказчика, в связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором данный договор не приводится в рамках настоящего Отчета, хранится в архиве у Оценщика

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 5, ABN Group, 01.01.2022 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**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес б» <sup>5</sup> . Право долгосрочной аренды на часть земельных участков (доля в праве 0,2594) <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>	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, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности.

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

<sup>5</sup> Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б») переименован в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес б»). Часть документов, которые предоставлены Заказчиком, составлены до переименования общества и используются Оценщиком при описании объектов оценки и расчетах. Данный факт не влияет на результат итоговой справедливой стоимости.

<sup>6</sup> См п. 3.5. данного Отчета

<sup>7</sup> 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

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 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/правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### **3.4. Описание местоположения Объекта оценки**

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

#### *Общая информация<sup>8</sup>*

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 635 466 человек (на 01 января 2022 года)<sup>9</sup>, 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. Москвы<sup>10</sup>**

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.

<sup>8</sup> Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>

<sup>9</sup> 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>, Оценка численности г. Москвы на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год, опубликовано 28.04.2022 г./ <https://mosstat.gks.ru/folder/64634>

<sup>10</sup> Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/centralnyj-okrug/centralnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

Округ занимает территорию 66,2 кв. км. Общая численность жителей Центрального административного округа составляет 779 086 человек (на 01.01.2022 г.)<sup>11</sup>.

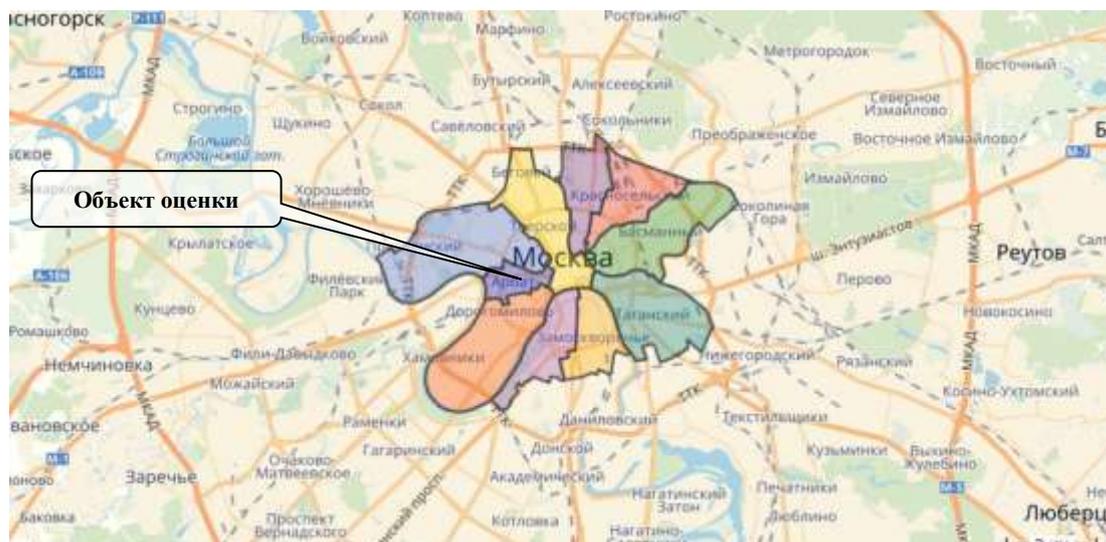


Рис. 2. Карта районов ЦАО<sup>12</sup>

Район Арбат<sup>13</sup> 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 35,8 тысячи человек<sup>14</sup>. Управление районом осуществляет Управа района Арбат и прочие районные органы власти.

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> Оценка численности г. Москвы на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год, опубликовано 28.04.2022 г./ <https://mosstat.gks.ru/folder/64634>

<sup>12</sup> Источник картографической информации — <http://street-moscow.ru/centralnyj-okrug/centralnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

<sup>13</sup> Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbat/>

<sup>14</sup> Оценка численности г. Москвы на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год, опубликовано 28.04.2022 г./ <https://mosstat.gks.ru/folder/64634>

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

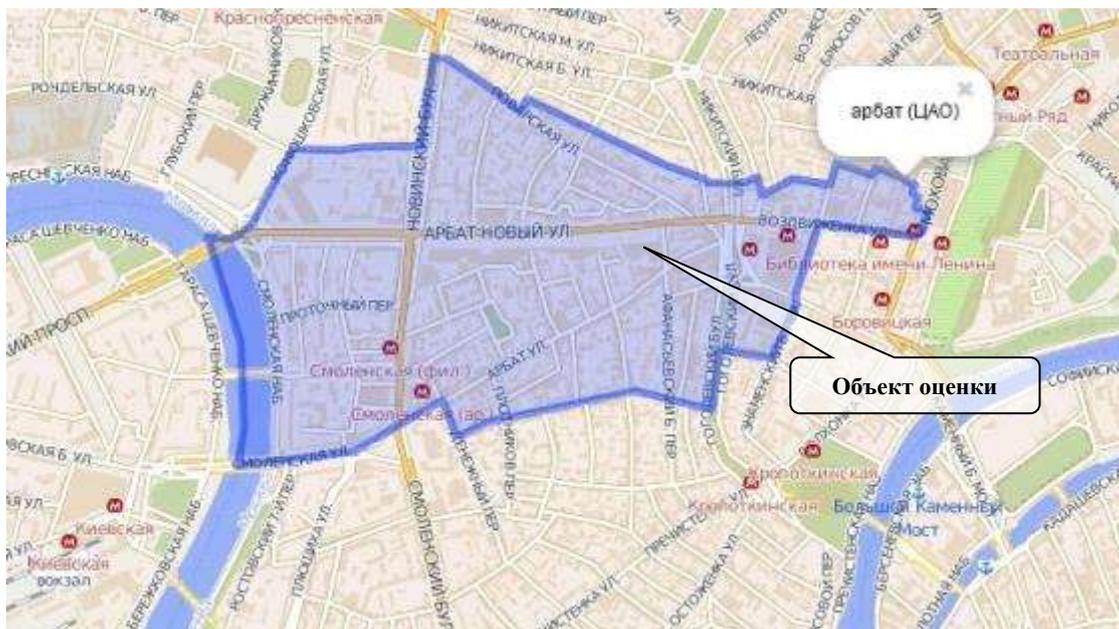


Рис. 3. Карта района Арбат г. Москвы<sup>15</sup>

*Новый Арбат*<sup>16</sup> – 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 променада, 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.

<sup>15</sup> Источник картографической информации — Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

<sup>16</sup> [http://mosprogulka.ru/places/novyj\\_arbat](http://mosprogulka.ru/places/novyj_arbat)

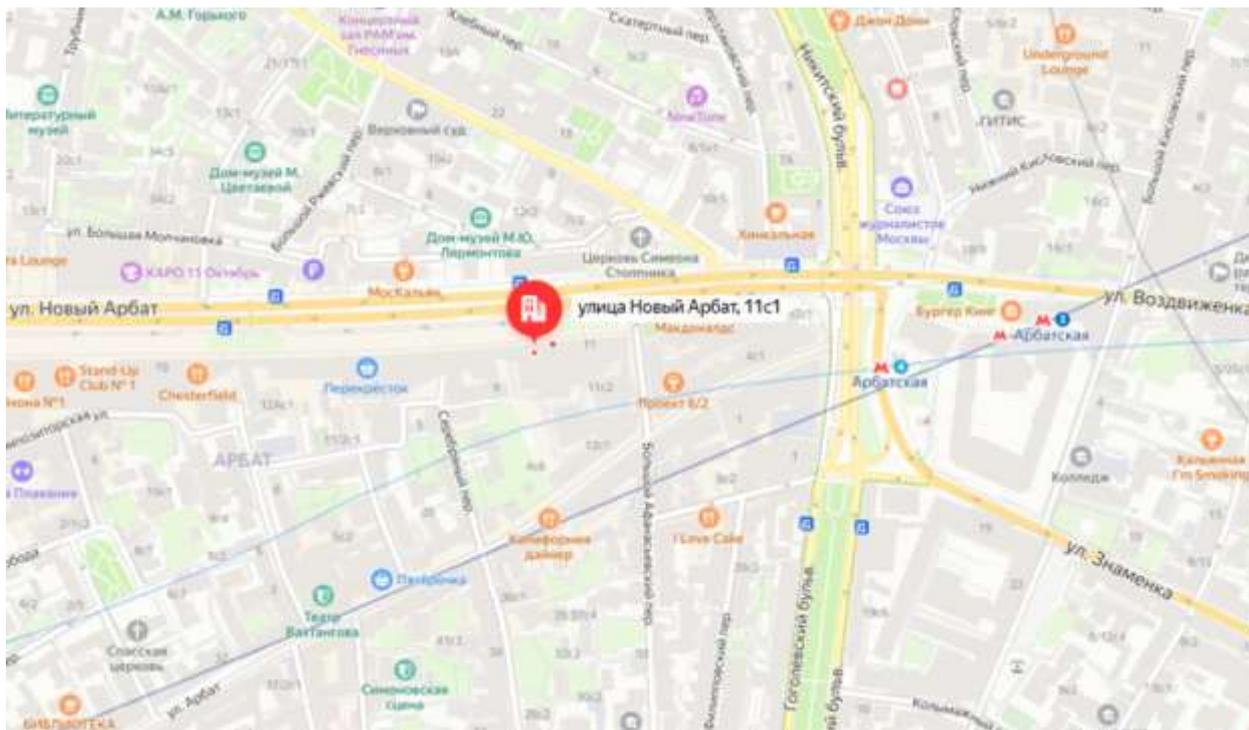


Рис. 4. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>17</sup>

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 м<sup>18</sup> от станции метро «Арбатская» (6 минут пешком).

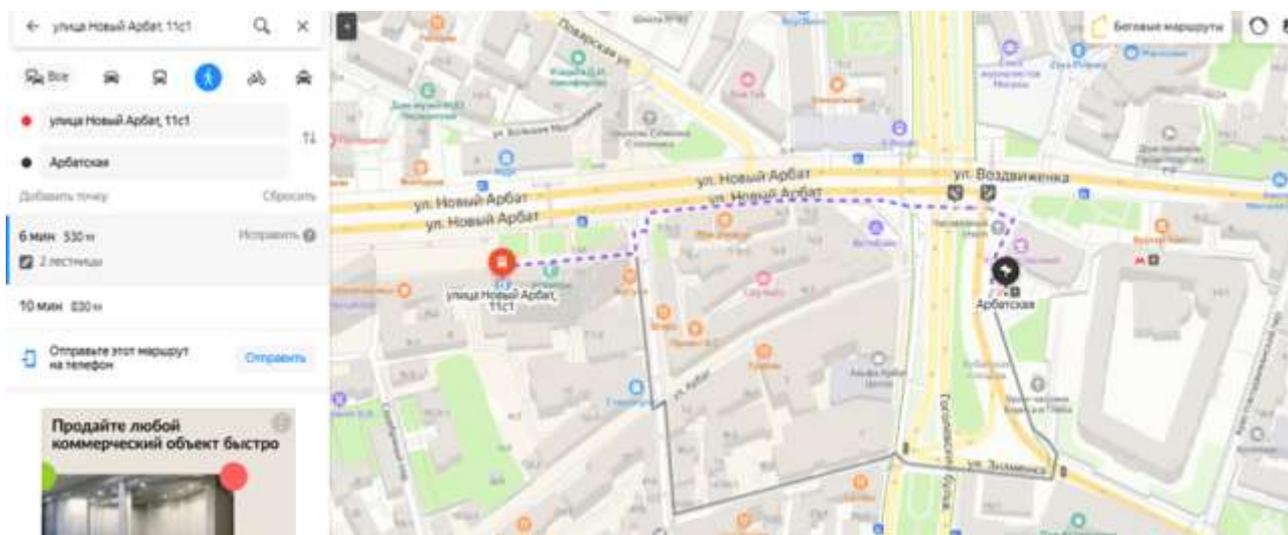


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы<sup>19</sup>

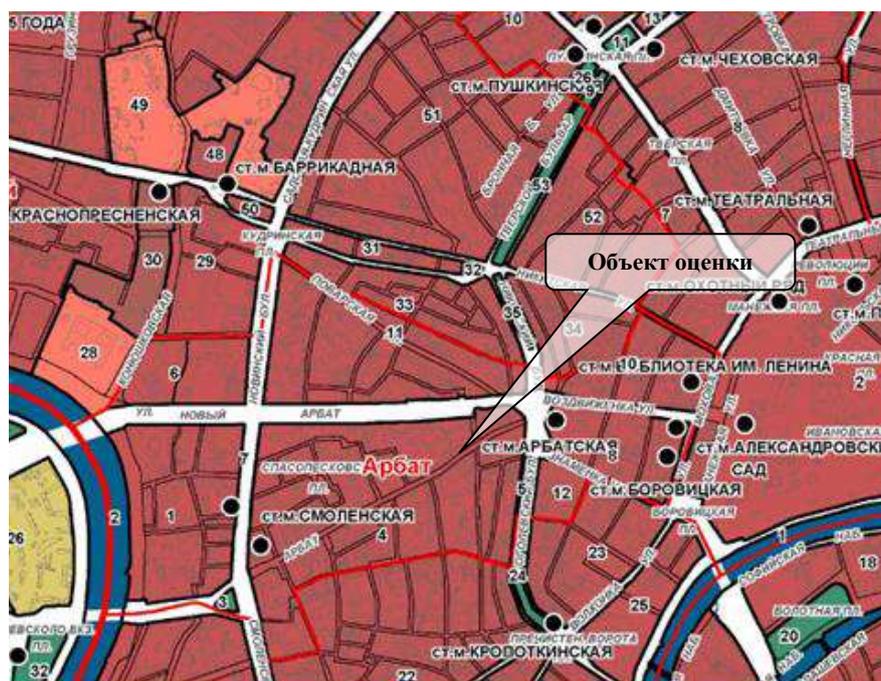
Доступ к объекту возможен легковым транспортом, подъезд грузового транспорта на территории ЦАО запрещен. Вблизи имеется городская парковка.

<sup>17</sup> Источник картографической информации — Yandex. Карты

<sup>18</sup> Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

<sup>19</sup> Источник картографической информации — Yandex. Карты

### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - многофункциональные общественные зоны
    - многофункциональные парковые зоны
    - специализированные общественные зоны
    - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
  2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
    - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
    - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
  3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
    - промышленные зоны
    - коммунальные зоны
    - специальные зоны
  4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
    -
- 
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения
  - зоны прочих объектов внешнего транспорта
  - зоны прочих объектов внешнего транспорта составе особо охраняемых природных территорий
- 44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"

Рис. 6. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.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 оценки<sup>21</sup>**

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 помещений<sup>22</sup>**

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	Хорошее, стандартный ремонт	Хорошее, стандартный ремонт	Хорошее, стандартный ремонт	Хорошее, стандартный ремонт
Описание внутренней отделки	Металлопластиковые окна и двери, плитка, окраска, подвесной потолок			

<sup>21</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=96703](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703); <http://www.makler.su/tc/torgoviy-tsentr-novoarbatkiy/>

<sup>22</sup> 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
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет			
Кадастровая стоимость, руб.	323 437 793,85	1 005 401 692,35	376 289 606,46	736 303 406,33
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью: отсутствует.

Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость: не выявлены.

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 критериями<sup>23</sup>:

- «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, загрязне-

<sup>23</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>)

- ния и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- 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 цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

**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 01.01.2021 г., руб.	681 679 752,07	238 650 062,70	19 300 136,16	4 288 266,25
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 +/-23	1 442 +/-13	114 +/-4	25 +/-2
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м <sup>24</sup>	1 081,93	374,05	29,57	6,48
Доля в праве	$(4\ 171 + 1\ 442 + 114 + 25) / (1\ 081,93 + 374,05 + 29,57 + 6,48) = 0,2594$			
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, полученные в ходе проведения осмотра.

<sup>24</sup> Площадь определена в соответствии с Соглашением о вступлении № М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 г.



**Фото 1. Внешний вид здания, вход в помещения**



**Фото 2. Внешний вид здания, вход в помещения**



**Фото 3. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 4. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 5. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 6. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 7. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 8. Состояние помещений на 1 этаже**



**Фото 9. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 10. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 11. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 12. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 13. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 14. Состояние помещений на 2 этаже**



**Фото 15. Состояние помещений подвал, -1 этаж**



**Фото 16. Состояние помещений подвал, -1 этаж**



Фото 17. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 18. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 19. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 20. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 21. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 22. Состояние помещений подвал, -1 этаж



**Фото 23. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 24. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 25. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 26. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 27. Состояние помещений подвал, -2 этаж**



**Фото 28. Состояние помещений подвал, -2 этаж**

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с особенностями объекта оценки, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых помещений не выявлена.

### **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,

согласно Заданию на оценку настоящая оценка проводится с учетом данного Договора аренды, исходя из допущения, что его существенные условия в течение срока действия не будут изменены. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.3 Отчета. 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 <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2021 г. составил в текущих ценах 131 015 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,5%. <sup>27</sup>	Валовой региональный продукт (ВРП) Москвы (в текущих основных ценах) в 2020 году составил 19 856 674,5 млн рублей. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) к 2019 году составил 99,0% Валовой региональный продукт на душу населения – 1 567 644,8 руб. <sup>28</sup> По итогам 2021 года ВРП города Москвы в 2021 году вырастет на 4,2 % и достигнет в номинальном объеме величины 23,2 трлн рублей. В среднесрочной перспективе на фоне замедления темпов роста мировой экономики темпы роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составят 3,0 % ежегодно, по консервативному варианту – на уровне 2,5-2,8 %. <sup>29</sup>
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 103,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-апреле 2022 г. - 105,9%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-апреле 2022 г. - 103,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2022 г. составил 862,0 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. – 2 767,1 млрд рублей, или 105,6%.	Индекс промышленного производства в январе-апреле 2022 г. по сравнению с январем-апрелем 2021 г. составил 110,4%, с мартом 2022 г. – 96,5%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2022 г. по сравнению с январем-апрелем 2021 г. составил 113,7%, с мартом 2022 г. – 100,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2022 г. составил 115 513,8 млн рублей или 110,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2021 года и 96,0% к марту 2022 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-апреле 2022 г. составил 392 406,3 млн рублей или 98,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2021 года.

<sup>25</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-апрель 2022 года» (опубликовано 01.06.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf>

<sup>26</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области Доклад «О социальном и экономическом положении г. Москвы в январе-апреле 2022 года» (опубликовано 09.06.2022 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/65047>; [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-апреле%202022%20года».](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-апреле%202022%20года».pdf)pdf

<sup>27</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. ВВП годы (с 1995 г.) (обновлено 08.04.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>28</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // ВРП с 1998 года. (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года\(89\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(89).xlsx)

<sup>29</sup> Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов, 12 октября 2021 г. – URL: [https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?utm\\_source=search&utm\\_term=serp](https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?utm_source=search&utm_term=serp)

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>30</sup>	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>31</sup>				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="336 293 767 331">Наименование вида экономической деятельности</th> <th data-bbox="767 293 906 331">2021 г.</th> </tr> </thead> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="938 293 1353 331">Наименование вида экономической деятельности</th> <th data-bbox="1353 293 1447 331">2020 г.</th> </tr> </thead> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.
	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.				
	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.				
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,1%		
	Добыча полезных ископаемых	12,8%	Добыча полезных ископаемых	-		
	Обрабатывающие производства	16,1%	Обрабатывающие производства	14,3%		
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1%		
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%		
	Строительство	5,1%	Строительство	4,8%		
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	23,7%		
	Транспортировка и хранение	6,0%	Транспортировка и хранение	6,2%		
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,6%		
	Деятельность в области информации и связи	2,7%	Деятельность в области информации и связи	7,8%		
	Деятельность финансовая и страховая	4,6%	Деятельность финансовая и страховая	1,5%		
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,9%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,3%		
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,0%		
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,0%		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%			
Образование	3,2%	Образование	2,2%			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,5%			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%			
Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Предоставление прочих видов услуг	0,8%			
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%					
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 3 390,6 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2022 г. – 13 632,5 млрд рублей, или 100,1%.	Оборот розничной торговли в апреле 2022 г. составил 501,4 млрд рублей или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-апреле 2022 г. – 2 074,8 млрд рублей или 101,1% соответственно				
Индекс потребительских цен	В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары - 102,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%. Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 106,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,8%, в обрабатывающих производствах - 105,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.	В апреле 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 103,0%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 101,8%. Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2022 г. Относительно предыдущего месяца составил 102,6%, из него в обрабатывающих производствах – 103,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 97,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.				
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2022 г. составила 66 757 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 20,9%. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 71,9 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за март 2022 г., по оперативным данным составила 146 043,5 рублей и увеличилась по сравнению с мартом 2021 г. на 17,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2022 г. составила 111,4% к уровню марта 2021 г. На конец апреля 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы.				
Наиболее значимые предпри-	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Рос-					

<sup>30</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 09.04.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>31</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (опубликовано 24.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924/> // [https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)%20\(6\).xlsx](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)%20(6).xlsx)

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>
ятя региона	<p>нефть», показав снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.<sup>32</sup></p>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств Standard &amp; Poor's (от 08 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг – «Not Prime»</li> </ul> <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями<sup>33</sup></p> <p>Инвестиционный рейтинг г. Москвы – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А).<sup>34</sup></p>	
Политическая обстановка	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов.</p>	

<sup>32</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>33</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>34</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют.

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>25</sup>	Социально-экономическое положение г. Москвы <sup>26</sup>
	<p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.<sup>35</sup></p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.<sup>36</sup></p>	

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

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

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

*Выводы: В январе-апреле 2022 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства и строительства по сравнению с сопоставимым периодом 2021 года. Оборот розничной торговли и уровень потребительских цен увеличились. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за март 2022 г., по оперативным данным, составила 146 043,5 рубля и увеличилась по сравнению с мартом 2021 г. на 17,4%.*

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

<sup>35</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на май 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

<sup>36</sup> Источник: аналитическая статья «Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России» от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

расчетов, могут потребовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой 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 размерам<sup>37</sup>:

- 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;
- 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;

<sup>37</sup> 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/>)

- 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

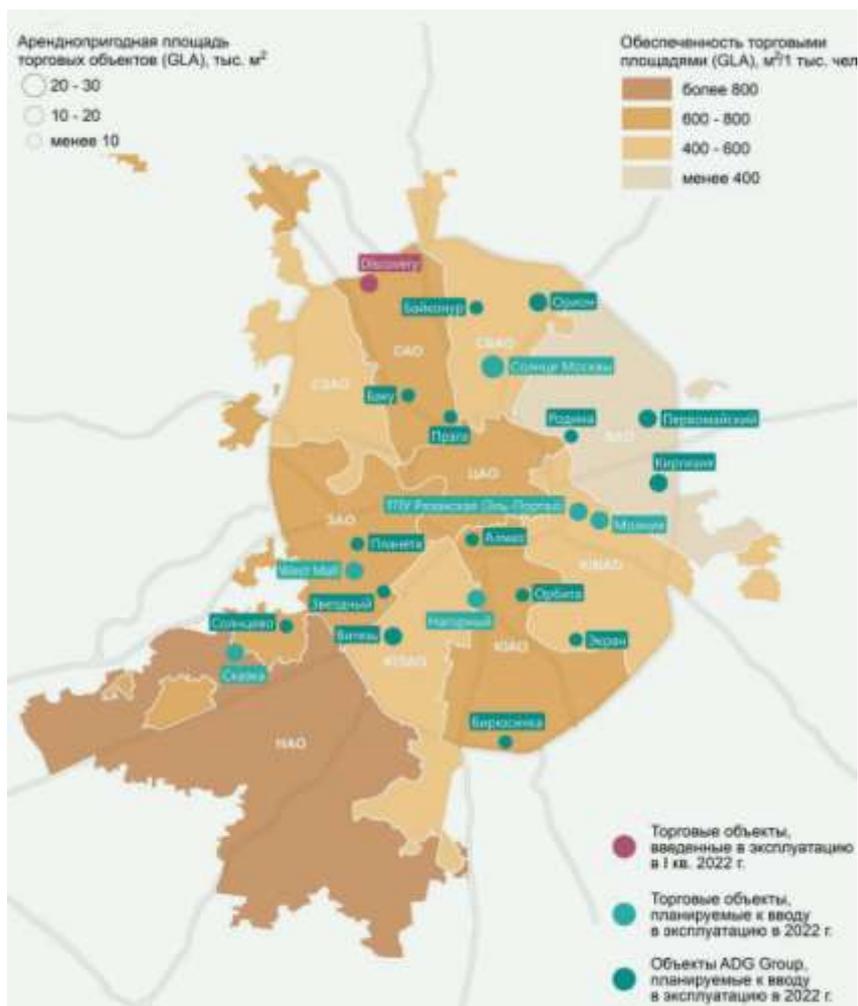
#### Краткий обзор рынка торговой Москвы

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,26/7,22
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	38,5/17,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	=358,2/=239,1
Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–170 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	571
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением.	
** Изменение по сравнению с показателем за I квартал 2021 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	

Рис. 7. Основные индикаторы рынка<sup>38</sup>

**Предложение.** В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. кв. м), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. кв. м), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 кв. м на 1 000 человек.

<sup>38</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022>



**Рис. 8. Торговые центры, открывшиеся в I квартале 2022 г. и планируемые к открытию до конца 2022 г.<sup>39</sup>**

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

<sup>39</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2022>



По данным CBRE, именно в стрит ритейле, временное закрытие магазинов не привело к увеличению вакансии на основных торговых улицах Москвы в I кв. 2022 года. Бренды продолжают исполнять обязательства по заключенным договорам. Ставки аренды, за редким исключением, прописаны как фиксированные, а наличие процента от товарооборота, не исключает оплаты аренды на рыночных условиях.<sup>40</sup>

**Рис. 9. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей<sup>41</sup>**



**Рис. 10. Обеспеченность на 1 000 жителей, кв. м<sup>42</sup>**

Оптимизация точек локальных брендов может произойти с резким сокращением товарных запасов из-за нарушения логистических цепочек и необходимости поиска альтернативных поставщиков, взамен приостановивших свою деятельность на территории России. Стоит отметить, что и вернувшиеся временно закрытые международные игроки с высокой долей вероятности могут рассматривать планы по оптимизации своих сетей.

В 2022 году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Nesburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно офлайн-заведение Paulig Café&Store в формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons. Число локальных марок

<sup>40</sup> CBRE: Приостановка деятельности международных брендов пока не привела к росту вакансии в стрит-ритейле, <https://cre.ru/analitics/86395?>

<sup>41</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2022>

<sup>42</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2022>

стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, однако быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

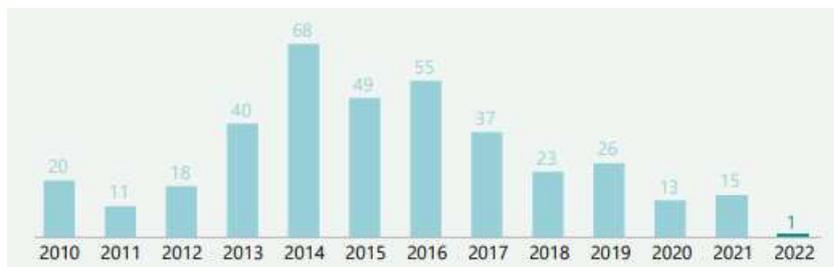


Рис. 11. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.<sup>43</sup>

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1   Vilhelm perfumery	США	Парфюмерия и косметика	Выше среднего

Рис. 12. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I кв. 2022 г.<sup>44</sup>



Рис. 13. Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту<sup>45</sup>

**Коммерческие условия.** В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 кв. м и 500–700 кв. м в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 кв. м) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают перебои с поставками, массовые закрытия иностранных ретейлеров и санкции. Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала.

<sup>43</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-2022>

<sup>44</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-2022>

<sup>45</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-2022>

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря более 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
 \*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Рис. 14. Условия аренды в торговых центрах Москвы<sup>46</sup>

### Тенденции и прогнозы.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г. Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. кв. м), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м). Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, привлекают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.

Половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов. Количество качественных малоформатных центров (GLA < 30 тыс. кв. м), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 22, в то время

<sup>46</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2022>

как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. кв. м, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

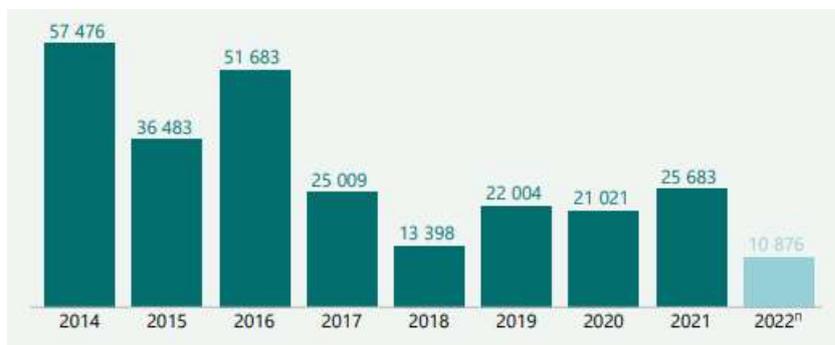


Рис. 15. Средняя площадь вводимых качественных торговых центров в Москве<sup>47</sup>



Рис. 16. Средняя площадь вводимых качественных торговых центров Районные VS региональные торговые центры Москвы до GLA <30 тыс. кв. м<sup>48</sup>

К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г. Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

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);

<sup>47</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2022>

<sup>48</sup> Рынок торговой недвижимости Москвы. I квартал 2022 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2022>

- 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.

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)<sup>49</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото			
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 15
Этаж расположения	1 этаж 850 кв. м, цоколь 430 кв. м, 2 этаж 418 кв. м	подвал, 1,2	подвал 1 611,5 кв. м, цоколь 2 611,6 кв. м, 1 этаж 1 923 кв. м, 2 этаж 2 095 кв. м
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Точная ссылка	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271301758/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271301758/</a>	<a href="https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?">https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?</a>
Источник информации	+ 7-966-47-02-85	+ 7 964 563-60-36	+7 (495) 118 29 68
Общая площадь, кв. м	1 698,50	12 200,00	8 381,90
Цена предложения, руб.	660 000 000,00	3 000 000 000,00	2 300 000 000,00
НДС	УСН	УСН	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	388 578,16	245 901,64	274 400,79
Возможность торга	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 245 901,64 – 388 578,16 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

<sup>49</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

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 – помещения). 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)	1,10	1,05	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)	1,10	1,05	1,14
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)	1,08	1,05	1,12
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	1,17

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Местоположение: расстояние до метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				в транспортной доступности
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

Рис. 18. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>51</sup>

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	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Рис. 19. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии<sup>33</sup>

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	1,09

Рис. 20. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип объекта<sup>33</sup>

Общая площадь

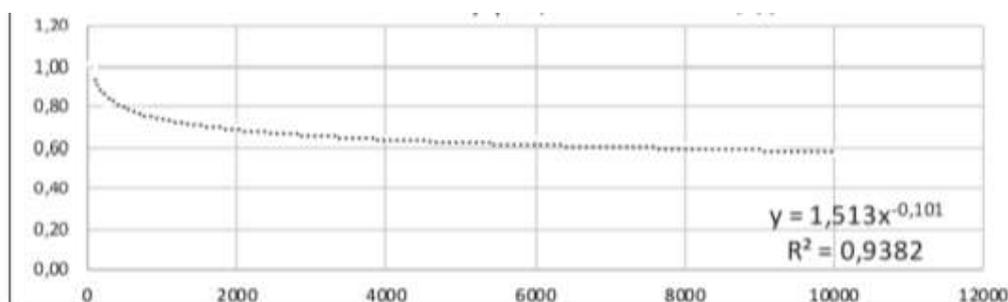


Рис. 21. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>33</sup>

<sup>51</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

*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	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

**Рис. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>52</sup>**

*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	1,26	1,15	1,38

**Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа<sup>34</sup>**

*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. 24. Корректировки цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве на тип парковки<sup>34</sup>**

*Скидка на торг*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,20	7,03	14,17
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,69	7,14	15,29

**Рис. 25. Скидки на торг для цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве<sup>34</sup>**

<sup>52</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

Ставка капитализации

Таблица № 14. Объем доступных рыночных данных о ставках капитализации

Источник				Ссылка на источник
№	Наименование объектов	Объемы недвижимости высшего класса сегмента (млн кв. м в отношении для оценки по данным, расположенным на границе зоны учета с учетом корректировки коэффициента торговой недвижимости)	Среднее значение Кв	Объемы недвижимости высшего класса сегмента (млн кв. м в отношении для оценки по данным, расположенным на границе зоны учета с учетом корректировки коэффициента торговой недвижимости)
1	Торговые помещения и здания	0,29	0,80	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,82	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,83	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,89	0,24

Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Рынок инвестиций 1 квартал 2022 г. (значение для премиальных объектов торговой недвижимости), <https://kf.expert/publish/rynok-investicziy-i-kvartal-2022-g>

Тип недвижимости	Курсы/премия (в долгах)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,05	0,12	0,080
Торговые	0,04	0,1	0,07

«Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., <https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalizati-on-rate-2021>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,95	9,05	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,16	10,20	15,02

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, AVN Group, 01.01.2022 г. (значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД)

Диапазон ставок капитализации от 4% до 13,15%

Операционные расходы

Таблица № 15. Объем доступных рыночных данных о операционных расходах (без учета коммунальных платежей)

Источник		Ссылка на источник	
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52

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

Источник		Ссылка на источник		
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	01.01.2022 г.		
Налог на имущество	7			
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5			
Расходы на страхование	5			
Расходы на управление	14			
Коммунальные платежи	22			
Эксплуатационные расходы	19			
Расходы на рекламу (маркетинг)	13			
Резерв на замещение	15			
<b>Итого</b>	<b>100</b>			

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	<b>0,29</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	<b>0,28</b>
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	<b>0,25</b>
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	<b>0,24</b>

Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

**Диапазон операционных расходов для торговых объектов составляет от 16% до 40%**

#### Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	10,20	7,03	14,17
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,69	7,14	15,29

Рис. 26. Недозагрузка<sup>34</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,03	21,23
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58

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

В январе-апреле 2022 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства и строительства по сравнению с сопоставимым периодом 2021 года. Оборот розничной торговли и уровень потребительских цен увеличились. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за март 2022 г., по оперативным данным, составила 146 043,5 рубля и увеличилась по сравнению с мартом 2021 г. на 17,4%.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов, что может привести к освобождению торговых площадей, и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

По итогам I квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м). Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показате-

лями I квартала 2021 г. (-57,8%).

На 2022 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне GLA 239,1 тыс. кв. м, причем новое предложение будет представлено в районных и окружных форматах. По итогам квартала зафиксировано снижение уровня вакансии в торговых центрах до 13,3% (на 0,4 п. п. ниже показателя IV квартала 2021 года, но на 1 п. п. выше показателя I квартала 2021 года). Но именно в стрит ритейле, временное закрытие магазинов не привело к увеличению вакансии на основных торговых улицах Москвы в I кв. 2022 года. Бренды продолжают исполнять обязательства по заключенным договорам. Ставки аренды, за редким исключением, прописаны как фиксированные, а наличие процента от товарооборота, не исключает оплаты аренды на рыночных условиях.

Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышел 1 новый бренд, что на 50% ниже показателя аналогичного периода 2021 года. На сегодняшний день насчитывается порядка 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

Наметились тренды: увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов, курс на поиск новых партнеров (в связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.), перестройка логистических цепочек.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 245 901,64 – 388 578,16 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

## 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 условно 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. Вслед-

ствии 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 земельных участков 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 принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Методы оценки*

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

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

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

## **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

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

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок 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.

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

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

Таблица № 16. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>53</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 11С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 15
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин.	6	10	6	8
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 (торговый коридор)
Переданные права <sup>54</sup>	Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1 этаж 850 кв. м, цоколь 430 кв. м, 2 этаж 418 кв. м	подвал, 1,2	подвал 1 611,5 кв. м, цоколь 2 611,6 кв. м, 1 этаж 1 923 кв. м, 2 этаж 2 095 кв. м
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Точная ссылка	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271301758/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271301758/</a>	<a href="https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?">https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?</a>
Источник информации	x	+ 7-966-47-02-85	+ 7 964 563-60-36	+7 (495) 118 29 68
Общая площадь, кв. м	11 777,40	1 698,50	12 200,00	8 381,90
Цена предложения, руб.	?	<b>660 000 000,00</b>	<b>3 300 000 000,00</b>	<b>2 300 000 000,00</b>
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	УСН	УСН	Включен

<sup>53</sup> Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

<sup>54</sup> Помещения объектов-аналогов, так же как и Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду. 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. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	х	388 578,16	245 901,64	274 400,79
Дата продажи	июн.22	июн.22	июн.22	июн.22
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>55</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

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

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

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

<sup>55</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

## 6.1.5. Внесение корректировок

### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На дату проведения оценки оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

При рассмотрении прав на передаваемые за земельные участки под объектами-аналогами, выявлено, что объекты-аналоги включают в себя право долгосрочной аренды на земельный участок / часть земельного участка, что соответствует Объекту оценки. Корректировка по данному критерию не требуется.

Помещения объектов-аналогов, так же как и Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду. При этом более 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 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)», издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,20	7,03	14,17

Рис. 27. Скидка на торг при продаже<sup>56</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,20%.

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

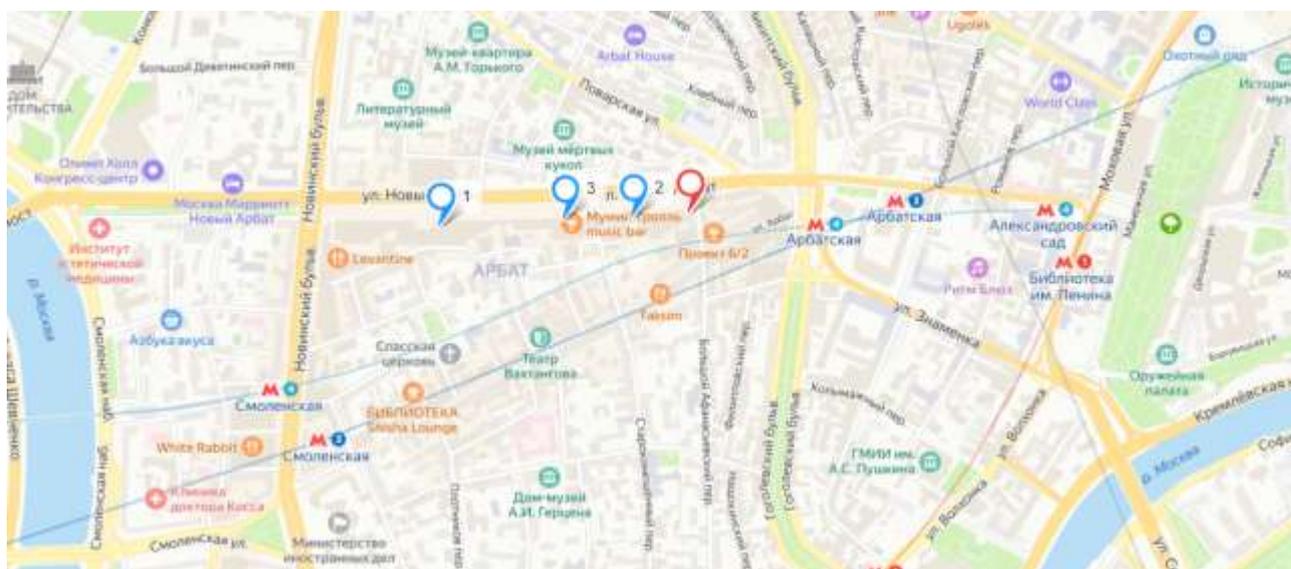
**Таблица № 17. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за единицу площади	руб./кв. м	?	388 578	245 902	274 401
Переданные права <sup>57</sup>	вид права	Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	388 578	245 902	274 401
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	388 578	245 902	274 401
Дата продажи	дата	июн.22	июн.22	июн.22	июн.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	388 578	245 902	274 401
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная цена	руб./кв. м	-	348 943	220 820	246 412
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>348 943</b>	<b>220 820</b>	<b>246 412</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение**

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



**Рис. 28. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки**

<sup>57</sup> Помещения объектов-аналогов, так же как и Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду. 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. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых.

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)	1,10	1,05	1,16

**Рис. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон<sup>58</sup>**

Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов соответствующих зон расположения.

**Таблица № 18. Расчет корректировки на ценовую зону**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом			
Коэффициент	1	1	1	1
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%

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

*Корректировка на удаленность от станции метро.* Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2022 г.:

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	1,20	1,30	1,39	1,47
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00

**Рис. 30. Корректировки цен продаж/арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расстояния до метро<sup>59</sup>**

**Таблица № 19. Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расстояние до ст. метро, мин. <sup>60</sup>	6	10	6	8
Величина корректировки, %		0%	0%	0%

*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.

<sup>58</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>59</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>60</sup> Принт - скрины, подтверждающие расстояние объектов до станций метро, приведены в Приложении 3 Отчета

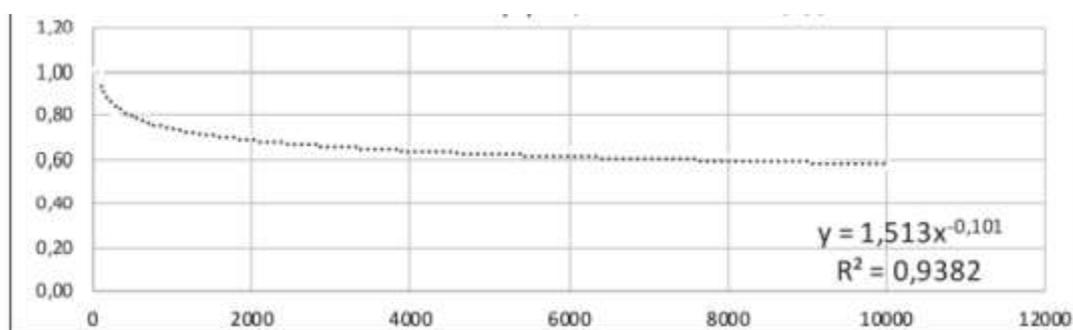
Объект оценки и объекты-аналоги расположены на первой линии крупной улицы с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком, являющейся торговым коридором, корректировка не требуется.

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемые объекты представляют собой помещения. Объекты-аналоги так же являются помещениями, поэтому внесение корректировки не требуется.

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, издание 5, 01.01.2022 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 31. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади<sup>61</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,101} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,101 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 20. Корректировка на площадь**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	11 777,4	1 698,5	12 200,0	8 381,9
Величина корректировки, %	x	-17,76%	0,36%	-3,38%

*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)», издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г. К расчетам принимались средние значения коэффициентов.

<sup>61</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

Рис. 32. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения<sup>62</sup>

Таблица № 21. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2 <sup>63</sup>	Объект-аналог № 3 <sup>64</sup>	
Подвал	6 653,80	0,00	6 100,00	1 639,03	0,79 (=1/1,26)
Цоколь	0,00	430,13	0,00	2 656,22	0,89 (=1/1,12)
1 этаж	2 475,30	850,25	3 050,00	1 955,85	1,00
2 этаж и выше	2 648,30	418,12	3 050,00	2 130,79	0,92 (=1/1,09)
Общая площадь, кв. м	11 777,40	1 698,50	12 200,00	8 381,90	-
Общий корректирующий коэффициент	0,87	0,95	0,88	0,90	-
Корректировка, %	-	-9,21%	-1,29%	-4,41%	-

*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;

<sup>62</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>63</sup> В ходе интервьюирования продавца объекта-аналога №2 Оценщику не была предоставлена информация о точном значении площадей каждого этажа, однако, даны комментарии о том, что площади этажей приблизительно одинаковы между собой. Поэтому площадь каждого этажа получена путем деления общей площади здания на количество уровней в здании.

<sup>64</sup> При интервьюировании продавца была уточнена общая площадь, разбивка по этажам в объявлении указана по устаревшей экспликации, при проведении расчетов выявленная погрешность в размере 140,8 кв. м пропорционально распределена по этажам. Площадь подвального этажа увеличена на 27,53 кв. м, цоколя – на 44,62 кв. м, 1 этажа – на 1 923 кв. м, 2 этажа на 35,79 кв. м в сравнении с площадями, указанными по тексту объявления. Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность расчетов.

- $N_i$  – 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:

, где:

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	348 943	220 820	246 412
<b>Корректировка на ценовую зону</b>				
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на расстояние до метро</b>				
Расстояние до ст. метро, мин.	6	10	6	8
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>				
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)			
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>				
Общая площадь, кв. м	11 777,4	1 698,5	12 200,0	8 381,9
Корректировка	х	-17,76%	0,36%	-3,38%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>				
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>				
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	1 этаж 850 кв. м, цоколь 430 кв. м, 2 этаж 418 кв. м	подвал, 1,2	подвал 1 611,5 кв. м, цоколь 2 611,6 кв. м, 1 этаж 1 923 кв. м, 2 этаж 2 095 кв. м
Корректировка	х	-9,21%	-1,29%	-4,41%
<b>Корректировка на тип входа</b>				
Тип входа	Отдельный	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>				
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-26,97%	-0,94%	-7,78%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	73,03%	99,06%	92,22%
Весовой коэффициент	х	27,63%	37,48%	34,89%
Итого скорректированная цена аналогов	х	254 834	218 752	227 237

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4
Разница между скорректированными ценами	x	14%		
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) - Коэффициент вариации	x	26,97%	1,65%	7,78%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м <sup>2</sup> с НДС	231 682	70 411	81 988	79 283
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС			193 068	
Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС			2 273 840 400	

## 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 методобразующий принцип) и принцип замещения.

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

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

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации 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:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V<sub>k</sub>- прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y<sub>q</sub>- 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 среднерыночных 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 3,53<sup>65</sup> года (исходя из даты оценки – 19 июня 2022 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*

<sup>65</sup> 0,53 года – доля года с 19 июня 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

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 экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Таким образом Оценщик допускает, что в постпрогнозном периоде будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

### 6.3.3. Прогноз расходов

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

В соответствии с данными Заказчика «сведения об операционных расходах на недвижимость, приобретенную АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес б» 23 ноября 2020 года, являются также конфиденциальной информацией, в связи с чем не могут быть предоставлены»<sup>66</sup>. Для наибольшей достоверности расчет будет произведен по каждой статье расходов.

Так для определения эксплуатационных расходов Оценщик воспользуется аналитическими данными, в которых предоставлены среднерыночные значения.

**Таблица № 23. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету (без учета коммунальных платежей)**

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД	Источник																		
20,48%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, AVN Group, 01.01.2022 г.																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="279 1301 837 1352">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th data-bbox="837 1301 997 1352">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2" data-bbox="997 1301 1310 1330">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th data-bbox="997 1330 1157 1352">ОТ</th> <th data-bbox="1157 1330 1310 1352">ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="279 1352 837 1420">Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td data-bbox="837 1352 997 1420">25,14</td> <td data-bbox="997 1352 1157 1420">18,03</td> <td data-bbox="1157 1352 1310 1420">32,10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="279 1420 837 1485">Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td data-bbox="837 1420 997 1485">24,05</td> <td data-bbox="997 1420 1157 1485">16,07</td> <td data-bbox="1157 1420 1310 1485">29,52</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)				ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																	
		ОТ	ДО																
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10																
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52																
*Т.к. фактическая недозагрузка у оцениваемого объекта отсутствует, то справочное значение применяется не к потенциальному валовому доходу, а к действительному валовому доходу, которые в данном случае равны																			

<sup>66</sup> Произошла смена наименования. Акционерное общество «Сбер Управление Активами» (АО «Сбер Управление Активами») переименовано в Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (АО УК «Первая»). Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Сбер - Арендный бизнес б») переименован в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б» (ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес б»). Часть документов, которые предоставлены Заказчиком, составлены до переименования общества и используются Оценщиком при описании объектов оценки и расчетах. Данный факт не влияет на результат итоговой справедливой стоимости.

Операционные расходы (без учета коммунальных платежей, компенсируемых арендаторами), в % от ДВД		Источник
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
Налог на имущество	7	
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5	
Расходы на страхование	5	
Расходы на управление	14	
Коммунальные платежи	22	
Эксплуатационные расходы	19	
Расходы на рекламу (маркетинг)	13	
Резерв на замещение	15	
<b>Итого</b>	<b>100</b>	

29,00%

Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	<b>0,29</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	<b>0,28</b>
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	<b>0,25</b>
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	<b>0,24</b>

Примечание:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Исходя из структуры операционных платежей, Оценщик выделяет долю эксплуатационных платежей в ПВД в нижеследующих таблицах:

**Таблица № 24. Расчет Оценщика доли эксплуатационных платежей в общей доле операционных расходов без учета коммунальных платежей**

Вид расходов	Среднее значение, %	Доля в общей доле расходов без учета коммунальных платежей, %
Налог на имущество	7%	8,97%
Платежи за земельный участок	5%	6,41%
Расходы на страхование	5%	6,41%
Расходы на управление	14%	17,95%
Коммунальные платежи	22%	0,00%
<b>Эксплуатационные платежи</b>	<b>19%</b>	<b>24,36%</b>
Расходы на рекламу (маркетинг)	13%	16,67%
Резерв на замещение	15%	19,23%
Итого:	100%	100,00%

Применительно к объекту оценки следует отметить, что величина эксплуатационных расходов для него будет находиться на минимальном для рынка диапазоне, что объясняется значительной площадью объекта, отсутствием вакантных площадей.

**Таблица № 25. Расчет Оценщика доли эксплуатационных платежей в ПВД**

Доля операционных расходов	Среднее	Минимум	Максимум
По материалам: СтатРиелт, <a href="https://statiel.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda">https://statiel.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2022-goda</a>	29,00%	22,00%	37%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 11.01.2021 г.	25,14%	18,03%	32,01%
Среднее	27,07%	20,02%	34,51%
Доля эксплуатационных в ПВД	-	<b>4,88%</b> <b>(20,02%×24,36%)</b>	-

Таким образом, величина эксплуатационных расходов в 2022 году составляет 11 753 510 руб. в мес. без НДС (4,88% (Доля эксплуатационных в ПВД) × 241 075 453,40 руб. (ПВД/ставка арендной платы в год) = 11 753 510 руб.). При расчете величины эксплуатационных расходов в течение прогнозного периода Оценщик основывается на допущении, что их доля от ПВД сохраняется на протяжении всего периода. Расчет представлен далее по тексту Отчета.

Налог на имущество и платежи за земельные участки

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.

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;

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

**Таблица № 26. Расчет налога на имущество в 2022 г.**

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
Кадастровая стоимость, руб.	323 437 793,85	1 005 401 692,35	376 289 606,46	736 303 406,33
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Налоговая ставка, %	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Налог на имущество, руб.	6 145 318	19 102 632	7 149 503	13 989 765
<b>Итого налог на имущество, руб.</b>	<b>46 387 217</b>			

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 действующему законодательству о землепользовании в г. Москве арендная плата за земельные участки исчисляется от кадастровой стоимости. В соответствии с Соглашением о вступлении № М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 г. ставка арендной платы устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

**Таблица № 27. Расчет арендной платы за земельные участки в 2022 г.**

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	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1	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 01.01.2021 г., руб.	681 679 752,07	238 650 062,70	19 300 136,16	4 288 266,25

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			
Ставка арендной платы от кадастровой стоимости участков	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Размер арендной платы, руб.	10 225 196,28	3 579 750,94	289 502,04	64 323,99
Доля площади земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2594), кв. м	0,2594	0,2594	0,2594	0,2594
Арендная плата, приходящаяся на оцениваемые помещения	2 652 346,94	928 563,25	75 094,88	16 685,21
Итого арендная ставка за земельные участки, руб.	3 672 690			

Согласно Федеральному закону от 31.07.2020 г. 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. Согласно Федеральному закону от 31.07.2020 г. 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.

В связи с вышеизложенным Оценщику необходимо проанализировать потенциальное изменение кадастровой стоимости, которое может быть определено на основании темпов инфляции.

**Таблица № 28. Данные об инфляции в анализируемом периоде**

Период	Инфляция		Накопленным итогом	Источник
2021	8,40%	1,08	1,08	«Росстат подтвердил оценку инфляции в РФ за 2021 год на уровне 8,4%», 12.01.2022 г., <a href="https://www.interfax.ru/business/815069">https://www.interfax.ru/business/815069</a> Подробнее см. п. 6.3.4 Отчета
2022	18,75%	1,19	1,29	
2023	7,05%	1,07	1,38	
2024	4,40%	1,04	1,44	
2025	4,00%	1,04	1,50	
2026	4,00%	1,04	1,56	

Таким образом, возможное изменение кадастровой стоимости на дату проведения государственной кадастровой оценки может составить  $\approx 30-40\%$ . В то же время, необходимо отметить, что рост цен на недвижимость может быть не сопоставим с инфляцией в 2022 г., которая в связи с общей напряженной макроэкономической ситуацией имеет весьма высокий прогнозный уровень. Согласно представленным на дату оценки в свободном доступе аналитическим прогнозам и исследованиям, а также по мнению Оценщика, темпы роста цен (арендных ставок) на недвижимость в среднесрочной и долгосрочной перспективе не ожидаются такими высокими, как с учетом экстремальной инфляции в 2022 году на фоне нестабильной макроэкономической и политической ситуации. Кроме того необходимо учитывать, что бизнес переживает кризисные времена (оцениваемые помещения предназначены для коммерческого использования), в связи с чем, арендодатели вынуждены придерживаться консервативной политики ценообразования по сравнению с инфляционным ростом цен в целях соблюдения интересов арендатора и для поддержки целесообразности его финансово-хозяйственной деятельности, что, в свою очередь, снижает темп роста цен на недвижимость. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021) рост цен на торговую недвижимость в Москве может составлять до 5,8% в год, т.е. до 20% за рассматриваемый период. Таким образом можно сделать вывод о существенной неопределенности в вопросе прогнозирования изменения цен на недвижимость.

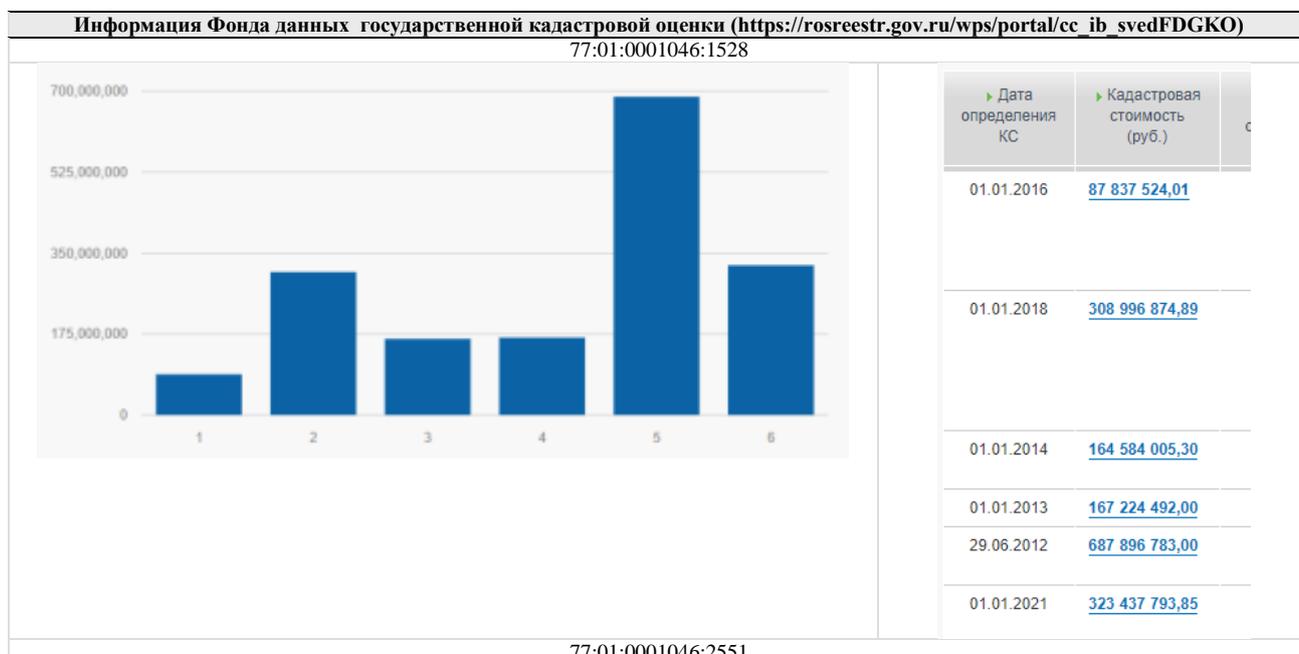
Таблица 73. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Все респонденты. Торговые объекты

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

Рис. 33. Информация о темпе роста<sup>67</sup>

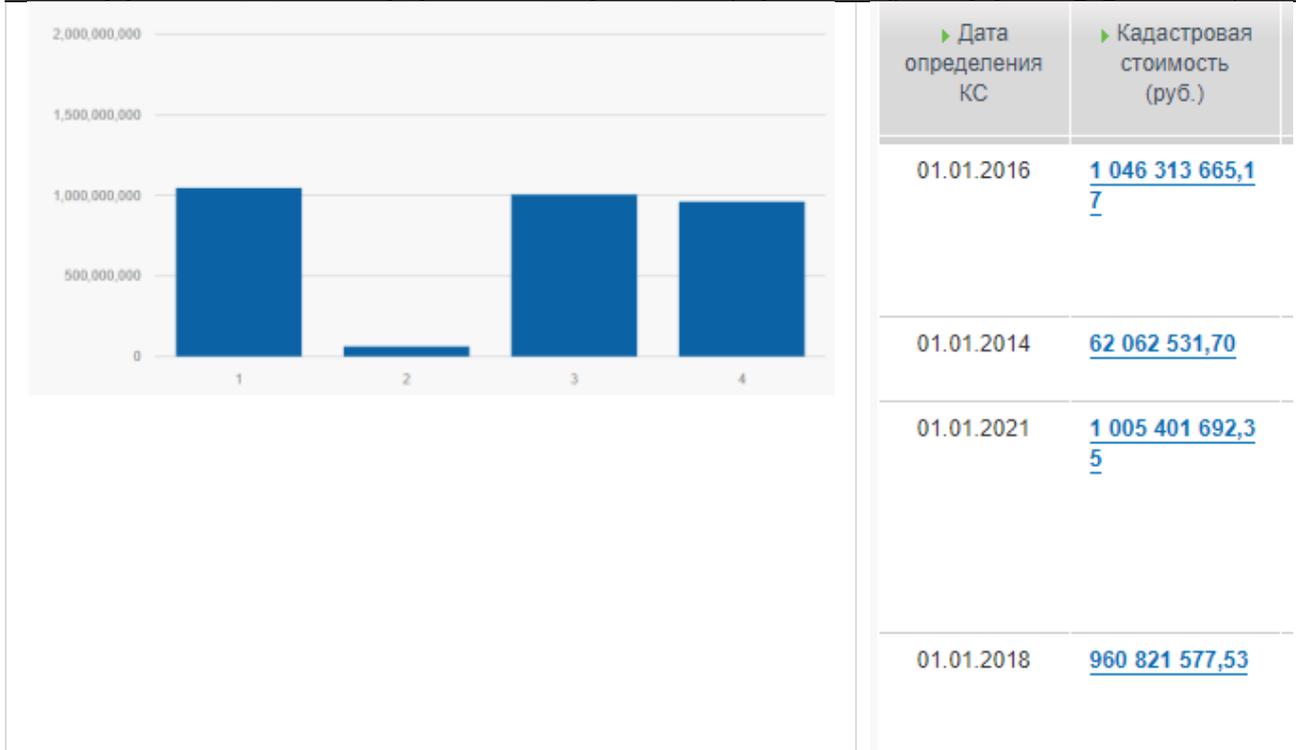
Оценщик проанализировал ретроспективные данные об изменении кадастровой стоимости оцениваемых помещений.

Таблица № 29. Ретроспективные данные об изменении кадастровой стоимости оцениваемых помещений

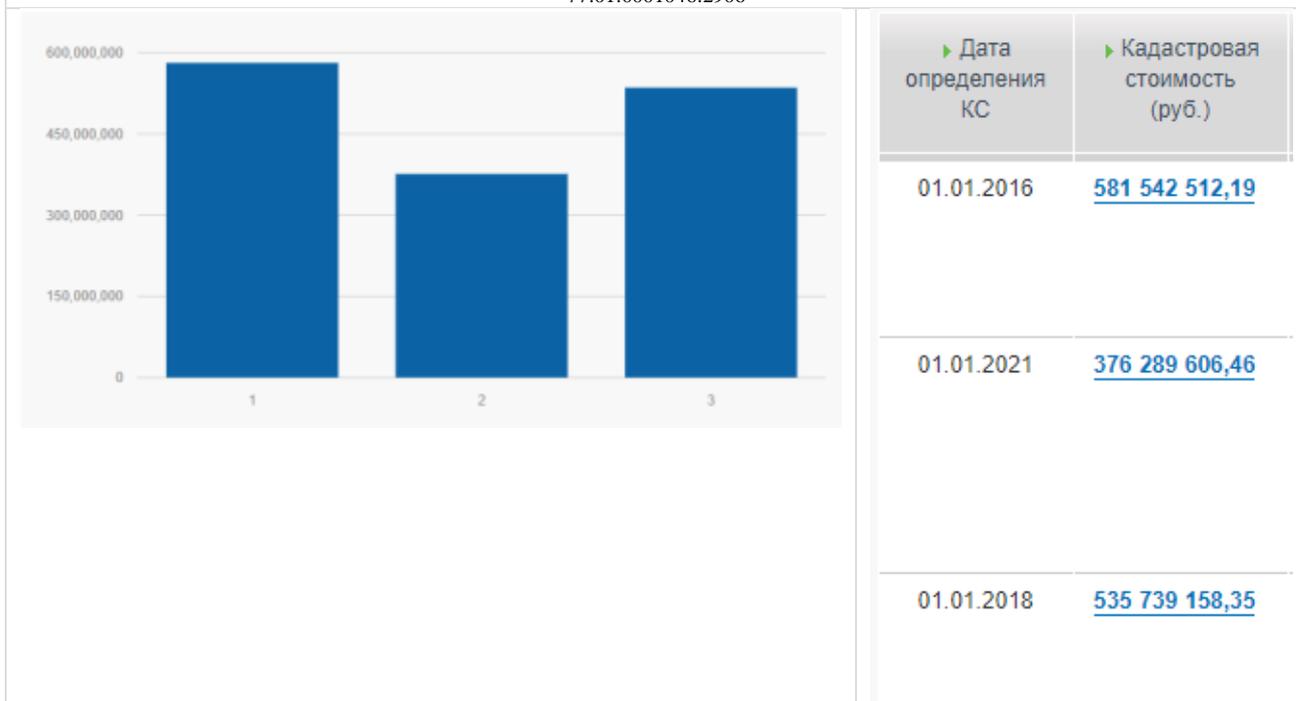


<sup>67</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

**Информация Фонда данных государственной кадастровой оценки ([https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO))**

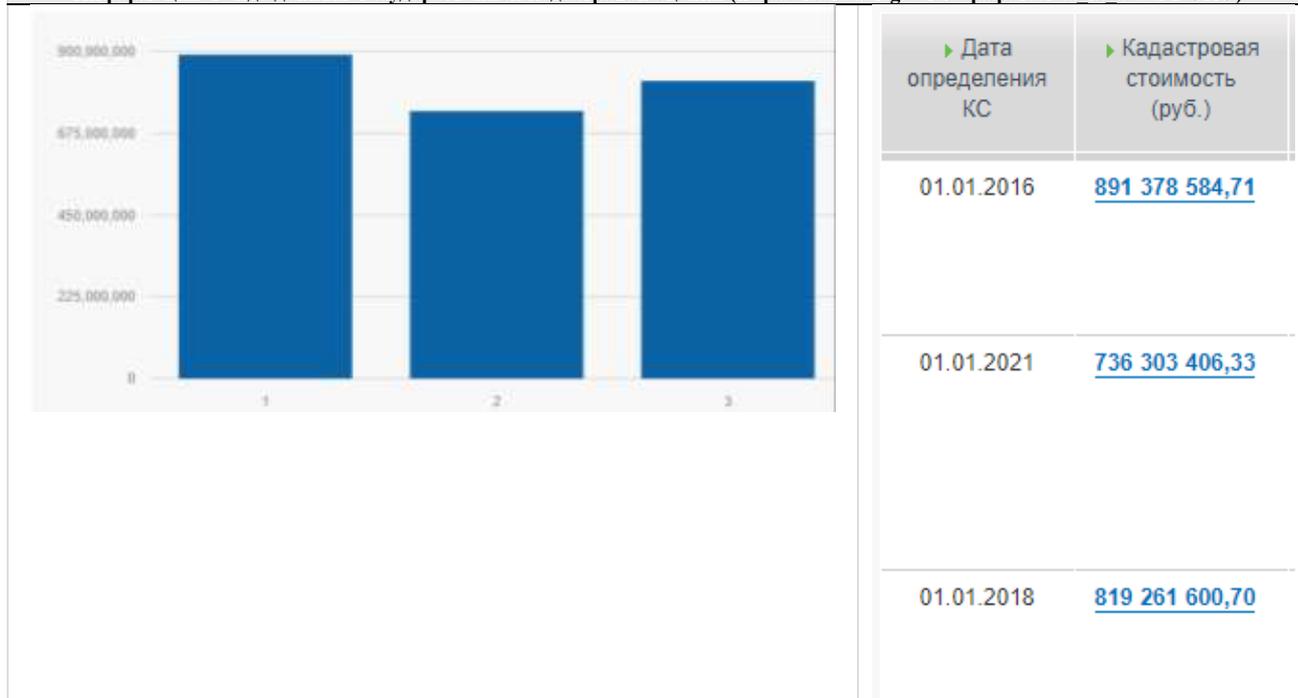


77:01:0001046:2906



77:01:0001046:2897

Информация Фонда данных государственной кадастровой оценки ([https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO))



Ретроспективные данные об изменении кадастровой стоимости демонстрируют разнонаправленные существенные изменения анализируемых величин под влиянием проведения плановой государственной кадастровой оценки, оспаривания ее результатов и пр. причин. Данное обстоятельство подтверждает сделанный ранее Оценщиком вывод о затруднении достоверного прогнозирования изменения кадастровой стоимости. Вышеизложенные суждения так же справедливы в отношении земельных участков.

Также при анализе возможного изменения кадастровой стоимости (налоговой базы и, соответственно, расходов на налог на имущество) необходимо учитывать следующее. От Заказчика получена информация (Письмо б/н и даты о проведении работ по оспариванию кадастровой стоимости) о том, что по состоянию на дату оценки ведется работа по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной в рамках процедуры оспаривания оцениваемых помещений. В соответствии с расчетами независимого оценщика и профессиональным суждением специализирующихся в данной сфере юристов заказчик ожидает довольно существенное снижение кадастровой стоимости и, соответственно, налоговой базы данных помещений, в ближайшей перспективе. Заказчик отмечает, что имеет соответствующий положительный практический опыт, учитывая который и конкретные обстоятельства рассматриваемого дела, оценивает вероятность его успешного завершения, т.е. снижения действующей кадастровой стоимости, как высокую.

Для определения соответствия утверждений Заказчика сложившейся практике и рыночным тенденциям Оценщик рассмотрит статистику о рассмотрении споров в судах по оспариванию кадастровой стоимости<sup>68</sup>.

За период с 01.01.2022 г. по 31.05.2022 г. в судах инициировано 4 201 спор о величине, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 8 058 объектов недвижимости. В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (4 094 иска);
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (3 иска);

<sup>68</sup> Обобщенные сведения о рассмотрении споров в судах. Период 01.01.2022-31.05.2022 гг. <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/?ysclid=14r0rmx3mh441037017>

- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решения государственного бюджетного учреждения, созданного исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (104 иска).

За указанный период по состоянию на 31.05.2022 г. рассмотрено 1 306 исков: требования истцов удовлетворены в отношении 1 230 исков, не удовлетворены в отношении 76 исков.

Таким образом, 94,18% истцов удовлетворили свои требования.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2022 г. по 31.05.2022 г., наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.05.2022 г. приблизительно на 22,94 млрд руб. (42,35%):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составила около 54,16 млрд руб.;
- после оспаривания – около 31,22 млрд руб.

На основании официальных статистических данных Оценщик принимает утверждение Заказчика о снижении кадастровой стоимости в ближайшей перспективе как достоверное и проводит дальнейшую оценку с учетом этого обстоятельства.

В связи с действиями, предпринятыми Заказчиком в отношении процедуры оспаривания кадастровой стоимости, статистике по рассмотрению подобных споров в суде, невозможности достоверного прогнозирования изменения величины по вышеизложенным причинам, Оценщик допускает, что кадастровая стоимость, в прогнозном периоде будет сопоставима с действующей за счет взаимокомпенсирующего влияния факторов снижения в результате оспаривания и роста в результате переоценки. Таким образом, в прогнозном периоде величина налога на имущество и арендная плата за земельные участки будет сопоставима с величинами в 2022 г. Для удобства расчета она будет принята равной 46 387 217 руб. для налога на имущество и 14 158 773 руб. для арендной платы.

Дополнительно следует отметить, что абсолютная величина платежей за земельные участки сопоставима со среднерыночными данными. Так, по определенной выше доле платежей за землю 6,41% от арендных платежей (ПВД) расчетная величина составит 15 453 554,71 руб., что отличается от фактической менее чем на 10%. В то же время среднерыночные расходы на налог на имущество составили бы 21 634 976,59 руб.<sup>69</sup>, т.е. в ≈2 раза меньше фактических платежей, что подтверждает целесообразность принятых в основу расчета Оценщиком суждений в целях учета среднерыночных условий и тенденций при расчете стоимости<sup>70</sup>.

#### Расходы на страхование

Согласно данным Заказчика фактическим расходы на страхование входят в состав операционных, но носят конфиденциальный характер, поэтому расходы на страхование определены по рыночным данным.

**Таблица № 30. 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	СО «Столичный полис»	<a href="https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/">https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/</a>	0,02%	0,50%
2	ГСК «Югория»	<a href="https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?">https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?</a>	0,05%	0,60%
3	СА «GALAXY страховании»	<a href="https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm_source=eLamayandex&amp;utm_campaign=%D0%9E%D0%A1%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90%D0%AF&amp;utm_term=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82">https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm_source=eLamayandex&amp;utm_campaign=%D0%9E%D0%A1%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90%D0%AF&amp;utm_term=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82</a>	0,06%	

<sup>69</sup> = 8,97 % (доля данной статьи расходов, определена выше по тексту Отчета) × 20 089 621 руб. (арендная плата (ПВД) в 2022 г.)

<sup>70</sup> При этом Оценщик особо отмечает, что при наступлении событий, противоречащих принятым допущениям, стоимость объекта должна быть пересмотрена

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
		%D0%B8&utm_content=cid 16769812 gid 1242203663 aid 1731400638 adplno dvc desktop pid 14005564218 rid  did 14005564218 pos premium1 adn search crd 0 &utm_medium=cpc&etext=2202.px0Fxz8dRsnS47kzIr_rXMcVu0ifznGjA7GrReRBNvcoMc4_KuZgFzmRotkFxrZxPOhz-Q7g6pUYJiRbq-FqDgQE2Uq9LwkbL-0T3EXMikVxcW53cm9seGxyeXJ2eW11.128bf22523bd99c87444fde83b32a5eaf60a9f7f&yclid=3321478382419498118		
		Среднее значение:	0,04%	0,32%

Учитывая, высокий класс оцениваемого имущества, хорошее состояние, пониженные уровни риска, к расчету принимается минимальный размер страхового тарифа. Таким образом, расходы на страхование 2022 году составят от рыночной стоимости недвижимого имущества<sup>71</sup> 0,04%. В прогнозном периоде будет учтен темп роста изменения цен на недвижимость на уровне инфляции в среднем за предыдущий год (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) с допущением, что размер страховой премии в относительном выражении к стоимости имущества в течение прогнозного и постпрогнозного периодов останется сопоставимым. Расчет данных затрат в прогнозном и постпрогнозном периодах представлен ниже.

#### 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 № 31. Методы расчета нормы возврата капитала**

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
<b>Методы расчета без учета источников финансирования</b>			
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>· <math>n</math> - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах);</li> <li>· <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки);</li> <li>· <math>1/S^n</math> - фактор фонда возмещения.</li> </ul>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>· <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);</li> </ul>	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>· <math>i</math> - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);</li> <li>· <math>g</math> - прирост стоимости объекта оценки, %</li> </ul>	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
<b>Методы расчета с учетом источников финансирования</b>			
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

<sup>71</sup> Данная величина рассчитана на основании стоимости, полученной в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

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 100 лет<sup>72</sup>. 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. В прогножном периоде будет учтен темп роста изменения цен на недвижимость на уровне инфляции в среднем за предыдущий год (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета).

**Таблица № 32.Расчета резерва на замещение**

Наименование	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Фактический срок службы	36	37	38	39	40
Оставшийся срок службы	65	64	63	62	61
Ставка капитализации (доходности), % <sup>73</sup>	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%
Норма возврата капитала, %	0,02668%	0,02924%	0,03204%	0,03511%	0,03848%
Стоимость недвижимого имущества, руб.	2 273 840 400 <sup>74</sup>	2 700 185 475	2 434 146 148	2 373 889 378	2 364 794 016
Резерв на замещение	606 703	789 475	779 885	833 482	909 900

Расчет данных затрат в прогножном и постпрогножном периодах представлен ниже.

Далее представлен расчет операционных расходов собственника.

**Таблица № 33.Расчета операционных расходов**

Период	2022	2023	2024	2025	2026
Эксплуатационные расходы	11 753 510	13 957 293	14 941 282	15 598 699	16 222 647
Налог на имущество	46 387 217	46 387 217	46 387 217	46 387 217	46 387 217
Плата за земельный участок	3 672 690	3 672 690	3 672 690	3 672 690	3 672 690
Расходы на страхование	951 648	1 130 082	1 209 752	1 262 981	1 313 501
Резерв на замещение	606 703	789 475	779 885	833 482	909 900
<b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>	<b>63 371 769</b>	<b>65 936 757</b>	<b>66 990 828</b>	<b>67 755 070</b>	<b>68 505 956</b>
<b>Доля операционных расходов в арендной плате, %</b>	<b>26,29%</b>	<b>23,03%</b>	<b>21,86%</b>	<b>21,18%</b>	<b>20,59%</b>

В первом прогножном периоде с 19 июня по 31 декабря 2022 г. операционные расходы составят 33 798 276,75 руб. (= 63 371 769 руб. × 0,53, где 0,53 – доля года соответствующего периода).

В течение прогнозного и постпрогнозного периода рассчитанные Оценщиком операционные расходы составляют 20,59%-26,29% от арендной платы (потенциального валового дохода). Полученные значения соответствуют среднерыночным данным, согласно которым операционные расходы торговых объектов без учета коммунальных платежей составляют от 18,03% до 32,10%.

<sup>72</sup> Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

<sup>73</sup> Подробнее см. п. 6.3.5 Отчета

<sup>74</sup> Определена в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода, подробнее см. п. 6.1 Отчета

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10

Рис. 34. Величина операционных расходов<sup>75</sup>

### 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 01 января 2022 г. составляет 20 089 621,12 руб. без НДС.

Таблица № 34. Расчет величины годовой арендной ставки

Наименование	Значение
Площадь, кв. м	11 777,40
Базовая арендная ставка в месяц (без НДС)	20 089 621,12
Ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	20 469,33
Ставка в год, руб. (без НДС)	241 075 453,40

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.

Таблица № 35. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды<sup>76</sup>

№ 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. 11с1	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	2 200,00	Подвал	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271171844/">https://www.cian.ru/rent/commercial/271171844/</a>	7 906 040-66-94	30 000,00	Включен	25 000,00
2	Москва, ул. Новый Арбат, 24	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	1 000,00	.2/10.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274499492/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274499492/</a>	+7 965 123-16-68	18 000,00	УСН	15 000,00
3	Москва, ул. Новый Арбат, 6	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	277,10	Цоколь с окнами	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207684763/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207684763/</a>	+7 985 881-42-68 +7 966 061-14-85	17 323,00	Включен	14 435,83
4	г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 2/12	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	580,00	Подвал, 1	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626</a>	+ 7 (495) 374 90 77	33 103,00	Включен	27 585,83
5	Москва, ул. Новый Арбат, 15	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	30,20	подвал, цоколь, 1,2	<a href="https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?">https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?</a>	+7 (495) 118 29 68	30 000,00	УСН	20 492,50

Диапазон рыночных арендных ставок без КУ составляет 14 435,83 – 27 585,83 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от местоположения и этажа. Среднее значение по полученной выборке составляет 21 645 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на ≈5%, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах 16,5%<sup>77</sup> (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.

<sup>75</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 5, ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>76</sup> Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

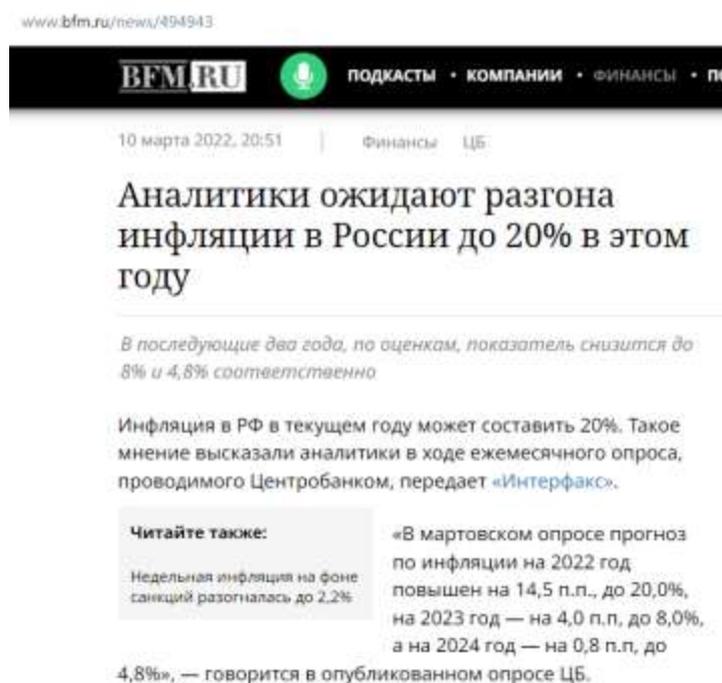
<sup>77</sup> Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

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.

Для определения темпов роста используется среднее значение прогнозируемого темпа роста инфляции из нескольких источников:

Министерство экономического развития Российской Федерации		Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)				
		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0

Рис. 35. Прогнозные данные о индексе потребительских цен<sup>78</sup>



www.bfm.ru/news/494943

**BFM.RU** ПОДКАСТЫ • КОМПАНИИ • ФИНАНСЫ • П...

10 марта 2022, 20:51 | Финансы ЦБ

### Аналитики ожидают разгона инфляции в России до 20% в этом году

В последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно

Инфляция в РФ в текущем году может составить 20%. Такое мнение высказали аналитики в ходе ежемесячного опроса, проводимого Центробанком, передает «Интерфакс».

**Читайте также:**  
Недельная инфляция на фоне санкций разожалась до 2,2%

«В мартовском опросе прогноз по инфляции на 2022 год повышен на 14,5 п.п., до 20,0%, на 2023 год — на 4,0 п.п. до 8,0%, а на 2024 год — на 0,8 п.п. до 4,8%», — говорится в опубликованном опросе ЦБ.

Рис. 36. Прогнозные данные об индексе потребительских цен<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов от 18 мая 2022 г., [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/osnovnye\\_parametry\\_scenarnyh\\_usloviy\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html)

<sup>79</sup> Аналитики ожидают разгона инфляции в России до 20% в этом году, <https://www.bfm.ru/news/494943>

**Таблица № 36 Определение долгосрочного темпа роста в год**

Показатель	Значение				
	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Период					
Прогноз Министерства экономического развития	17,50%	6,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Мнение аналитиков	20,00%	8,00%	4,80%	-	-
Среднее значение, принимаемое к расчету	18,75%	7,05%	4,40%	4,00%	4,00%

Таким образом, к дальнейшему расчету Оценщик принимает ежегодную индексацию арендной платы по данным среднего значения, 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 2025 года, с 2026 года значение принимается на уровне 2025 г.

**Таблица № 37. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде**

Период	19.06.2022-31.12.2022 <sup>80</sup>	2023	2024	2025
Площадь помещений, кв. м	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/год без НДС	20 469,33	24 307,33	26 020,99	27 165,92
<b>Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС</b>	<b>128 573 575,15</b>	<b>286 277 100,91</b>	<b>306 459 636,53</b>	<b>319 943 860,53</b>
Операционные расходы, руб. без НДС	33 798 276,75	65 936 757,48	66 990 827,85	67 755 069,86
<b>Денежный поток, руб. без НДС</b>	<b>94 775 298,39</b>	<b>220 340 343,43</b>	<b>239 468 808,67</b>	<b>252 188 790,67</b>

### 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:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{81}$$

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

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

<sup>80</sup> Данный период составляет 0,53 года – с 19 июня 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

<sup>81</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Таблица № 38. Определение ставки капитализации<sup>82</sup>

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	9,00%	12,00%	10,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2022 г.,	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda</a>
2	-	-	10,25%	Рынок инвестиций 1 квартал 2022 г. (значение для премиальных объектов торговой недвижимости)	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g">https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g</a>
3	4,00%	10,00%	7,00%	Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г.	<a href="https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021">https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021</a>
4	9,05%	13,15%	10,95%	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, ABN Group, 01.01.2022 г. (значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД)	
<b>9,55%</b>			<b>Среднее значение, принимаемое к расчету, %</b>		

В качестве долгосрочного темпа роста принимается среднегодовой размер инфляции в 2025 гг. в размере 4,00% (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета).

Таблица № 39. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	9,55%				
Долгосрочный темп роста в год, %	18,75%	7,05%	4,40%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	28,30%	16,60%	13,95%	13,55%	13,55%

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

#### Учет инфляционной составляющей

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

#### Учет рисков

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

<sup>82</sup> Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции. Печать скриншотов используемых источников приведены в Приложении 3 к Отчету.

### 6.3.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени  $(t - 0,5)$ . При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет:  $0,27 = 0,53 \text{ года} / 2$ .

**Таблица № 40. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

Период	19.06.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	94 775 298,39	220 340 343,43	239 468 808,67	252 188 790,67
Период	0,53	1,53	2,53	3,53
Середина периода (период дисконтирования)	0,27	1,03	2,03	3,03
Ставка дисконтирования	28,30%	16,60%	13,95%	13,55%
Коэффициент дисконтирования	0,93571	0,83177	0,72994	0,64284
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	88 681 844,76	183 272 804,23	174 798 872,55	162 116 908,74

### 6.3.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном 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 № 41. 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	28 252,55
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС	332 741 614,96
Операционные расходы, руб. без НДС	68 505 955,67
Денежный поток, руб. без НДС	264 235 659,29

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$264 235 659,29 \text{ руб.} / 9,55\% = 2 766 865 542,26 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,53. Коэффициент дисконтирования составляет 0,60327<sup>83</sup>.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$2\,766\,865\,542,26 \times 0,60327 = 1\,669\,156\,355,61 \text{ руб. без НДС.}$$

### 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. Полученная стоимость включает в себя стоимость прав на части земельных участков.

Таблица № 42. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	19.06.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	88 681 844,76	183 272 804,23	174 798 872,55	162 116 908,74	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					1 669 156 355,61
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>			<b>2 278 026 786</b>		

### 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.

**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.

<sup>83</sup> Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.3.6 Отчета

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными 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 единичными 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 рав-

ные 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 участ-

кам, 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 № 43. 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 5, AVN Group, 01.01.2022 г.				0,33 (среднее значение для объектов, расположенных в пределах МКАД)
НАИМЕНОВАНИЕ		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
			ОТ	
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД		0,33	0,22	0,46
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД		0,27	0,19	0,35
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия.				0,24 (=1-0,76) (значение из расширенного интервала для Торговых центров в Москве, так как рассматриваемые участки находятся в ЦАО Москвы, что соответствует максимальной доли в стоимости единого объекта недвижимости)
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,76 - 0,94	
Приказ Росреестра от 04.08.2021г. N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421), <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/0536b05d6cd53d3e6f0654efd53250498594b60b/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/0536b05d6cd53d3e6f0654efd53250498594b60b/</a>				0,25 (значение из расширенного интервала для Торговых и торговых-развлекательных объектов, так как рассматриваемые участки находятся в ЦАО Москвы, что соответствует максимальной доли в стоимости единого объекта недвижимости)
Группа		Доля земельного участка		
Множкквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)		10 - 25%		
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома		20 - 30%		
Объекты хранения индивидуального автотранспорта		15 - 30%		
Пные объекты транспорта		20%		
Торговые и торгово-развлекательные объекты		20 - 25%		
<b>Среднее значение:</b>				<b>27,33%</b>

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

$$2\,276\,000\,000^{84} \times (1-0,2733) = 1\,653\,893\,333 \text{ руб.}^{85}$$

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости определяется на основе денежного потока за 2022 г. (п. 6.3.6 Отчета):

$$94\,775\,298,39 \text{ руб.} / 0,53 = 177\,703\,684 \text{ руб.}$$

<sup>84</sup> См. п. 7 Отчета

<sup>85</sup> Оценщик считает целесообразным не определять стоимость прав на части земельных участков из данного математического выражения на основе среднестатистических данных в отношении доли земельного участка в стоимости, т.к. существует возможность применить более точную методологию расчета (см. далее) для учета индивидуальных характеристик Объекта оценки

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 9,55%.

Коэффициент капитализации доходов определяется согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на 2021 г.» под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022):

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	н/д	н/д

**Рис. 37. Коэффициент капитализации<sup>86</sup>**

Для дальнейшего расчета принимается среднее значение ставки капитализации для земельных участков под офисно-торговую застройку в размере 11,50%

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

**Таблица № 44. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения**

Показатель	Значение
ЧОД единого объекта недвижимости, руб./год	177 703 684
Стоимость улучшений с учетом прав на части земельных участков, руб.	2 276 000 000
Доля стоимости прав на части земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости	27,33%
Стоимость улучшений без учета прав на части земельных участков, руб.	1 653 893 333
Коэффициент капитализации доходов от улучшений	9,55%
Коэффициент капитализации доходов от земли	11,50%
Стоимость прав на земельные участки, руб.	171 798 880
<b>Стоимость прав на части земельных участков, с учетом округления до миллионов рублей, руб.</b>	<b>172 000 000</b>

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 № 45. 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 части земельных участков, руб.	Стоимость прав части земельного участка, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения, округленно до десятков тысяч рублей, руб.
1	77:01:0001046:64	4 171	0,7251	172 000 000	124 720 000
2	77:01:0001046:65	1 442	0,2507		43 120 000
3	77:01:0001046:3400	114	0,0198		3 410 000
4	77:01:0001046:3408	25	0,0043		750 000
<b>Итого:</b>		<b>5 752</b>	<b>1,0000</b>		<b>172 000 000</b>

<sup>86</sup> «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.

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

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

Для определения стоимости частей земельных участков Оценщик применял 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 – рыночный (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. 38. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе<sup>87</sup>

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал

<sup>87</sup> «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.

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. Высокотранспортная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 39. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе<sup>88</sup>

Таблица № 46. 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 № 47. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 273 840 400	2 278 026 786	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.	2 000 979 552	1 902 152 366	-
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	2 546 701 248	2 653 901 206	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	1 902 152 366	2 546 701 248	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

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

Таблица № 48. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	50,0%
С Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>
Учет задачи оценки		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>

Таблица № 49. 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%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>

<sup>88</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

**Таблица № 50. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Подходы	Рыночная стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход, руб.	2 273 840 400	50,00%
Доходный подход, руб.	2 278 026 786	50,00%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	2 275 933 593	
<b>Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС</b>	<b>2 276 000 000</b>	

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

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 позиционной 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:

$$178\ 647\ \text{руб./кв. м} = (2\ 276\ 000\ 000\ \text{руб.} - 172\ 000\ 000\ \text{руб.}) / 11\ 777,40\ \text{кв. м.}^{89}$$

**Таблица № 51. 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 <sup>90</sup>	0,79	0,89	0,79	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	163 939	183 593	163 939	206 564
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>655 740 951</b>	<b>632 533 307</b>	<b>304 418 953</b>	<b>511 306 789</b>
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>656 000 000</b>	<b>633 000 000</b>	<b>304 000 000</b>	<b>511 000 000</b>

<sup>89</sup> 2 276 000 000 руб. – итоговая величина справедливой стоимости Объект оценки; 172 000 000 руб. – стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения; 11 777,40 кв. м – общая площадь оцениваемых помещений

<sup>90</sup> Определяется по данным и алгоритму, описанным в п. 6.1.5 Отчета при определении корректировок на этаж расположения

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 19 июня 2022 года составляет:**

**2 276 000 000 (Два миллиарда двести семьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

**Таблица № 52. Результаты оценки Объекта оценки<sup>91</sup>**

№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. П	77:01:0001046:1528	656 000 000
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	633 000 000
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	304 000 000
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	511 000 000
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, <i>в том числе:</i>	-	172 000 000
5.1	<i>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</i>	-	124 720 000
5.2	<i>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</i>	-	43 120 000
5.3	<i>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</i>	-	3 410 000
5.4	<i>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</i>	-	750 000
<b>Итого:</b>			<b>2 276 000 000</b>

<sup>91</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес б»)

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

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

г. Москва

«17» июня 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», в лице Алифирова Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № 77/649-н/77-2021-18-242 от 26.11.2021 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 9 (Девяти) 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"> <li>• 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 26.05.2022 г.</li> <li>• 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 от 24.05.2022 г.</li> <li>• 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 24.05.2022 г.</li> <li>• 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 24.05.2022 г.</li> <li>• 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.</li> </ul>
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 г.) "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 г. N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. 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 "Современный Арендный бизнес Б". 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>19.06.2022 г.</p>

6	<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 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»;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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. Расчет стоимости проведен 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.</li> <li>9. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и</li> </ol>
---	---	--

		<p>неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p> <p>10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилые помещения – право общей долевой собственности, доверительное правление, долгосрочная аренда;</li> <li>• земельные участки (их части) – На праве долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления</li> </ul> <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	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.
9	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
10	Срок проведения оценки	<b>Начало проведения оценки:</b> день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку. <b>Окончание проведения работ:</b> 27.06.2022 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:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

АО УК «Первая» Д.У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости  
«Современный Арендный бизнес 6»



/С.О. Найчук/



/В.Ф. Алифировец/

6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>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»;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> <li>4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>9. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</li> </ol>
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилые помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда;</li> <li>• земельные участки (их части) – На праве долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления</li> </ul> <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	<b>Начало проведения оценки:</b> день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку. <b>Окончание проведения работ:</b> 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.  
Закртыг паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «Сбербанк – Арендный  
Синесис»



/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**

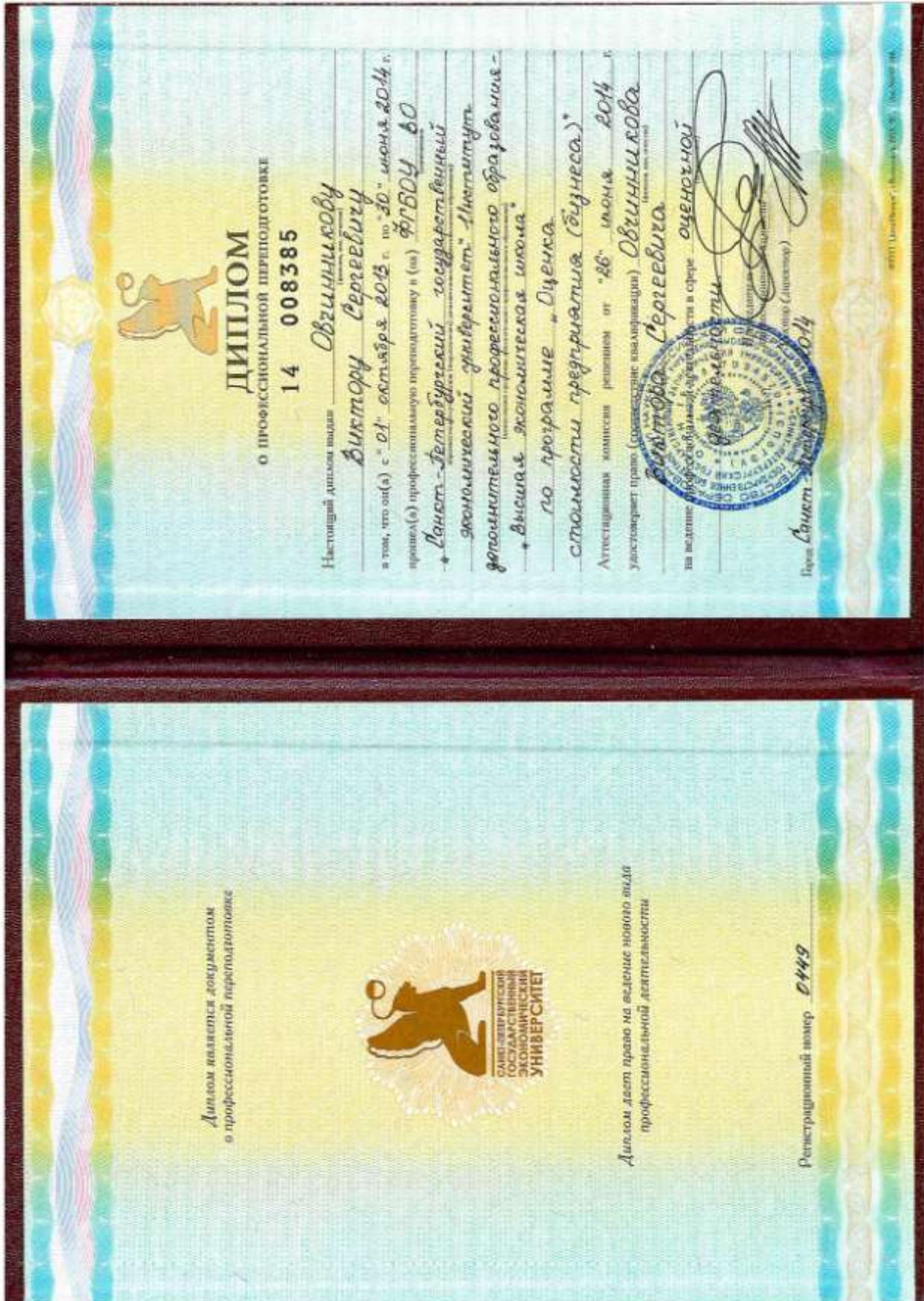
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

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

АО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-08383)

# 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 (бездействиями) 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 (бездействиями) 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 нём 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

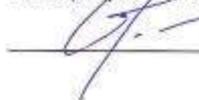
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  Алтуний К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

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

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

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





### П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

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

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

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

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или 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 2025 г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.



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

## Приложение 3. Рыночная информация

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

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

www.cian.ru/sale/commercial/231628510/
19 июн, 09:43 1 400 просмотров, 0 за неделю
Премиум

### Торговая площадь, 1 698,5 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Васка»  
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19. № 41111

Арбатская - 10 мин. пешком | Смоленская - 8 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📍](#) [📞](#) [📧](#)



11 фото

**660 000 000 Р** ↑

388 579 Р за м<sup>2</sup>

**+7 966 047-02-85**

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

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

[Написать сообщение](#)

---

**Светлана Морозова**  
Еще 3 объекта

---

📊 Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

---

**Ритейл в премиум ЖК**  
Старт продаж от 1 млн 900 Р! Роза Росса от Льеро Лексон. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.  
**+7 (495) 085-73-19**

Застройщик АО «ЛУКОВСКАЯ Д/Т». Проектная декларация размещена на сайте застройщика.

www.cian.ru/sale/commercial/231628510/
Фотографии (11) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Продажа здания от собственника! Общая площадь 1698,5 кв.м. Здание разделено на 3 уровня: 1 уровень - торговая площадь 850 кв.м., второй уровень - цокольный этаж 430 кв.м., с возможностью использования под офис, салон, магазин, третий уровень 418 кв.м. - складские помещения с возможностью разгрузки и погрузки и товаров обеспечиваются через подземный въезд и дикраннадрер, есть грузовые лифты. Предусмотрены: отдельный вход со стороны Н.Арбата, дополнительный вход со стороны Щукинского училища, Первая линия Нового Арбата, витринное остекление по всему фасаду, муниципальная парковка, рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Земельный участок в долгосрочной аренде до ноября 2068г. Местоположение: Станция метро Арбатская в 5 мин. пешком, Смоленская 10 минут пешком - данная локация отличается высоким пешеходным трафиком и гарантирует высокую ликвидность помещения. Собственник ООО на УСН.

**Возможное назначение**  
Еще: свободное назначение

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

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	660 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	388 579 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**660 000 000 Р** ↑

388 579 Р за м<sup>2</sup>

**+7 966 047-02-85**

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

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

[Написать сообщение](#)

---

**Светлана Морозова**  
Еще 3 объекта

---

📊 Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

---

**Ритейл в премиум ЖК**  
Старт продаж от 1 млн 900 Р! Роза Росса от Льеро Лексон. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.  
**+7 (495) 085-73-19**

Застройщик АО «ЛУКОВСКАЯ Д/Т». Проектная декларация размещена на сайте застройщика.

www.labrium.ru/commercial/23162851W

Фотографии (11) Описание На карте Квитанция/лицо Полюсное объявление

Торговая площадь, 1 698,5 м<sup>2</sup> В избранное

### Условия сделки

Цена	660 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	388 579 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	4 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	190
Парковка	Наземная
Количество мест	98

**660 000 000 Р**  
388 579 Р за м<sup>2</sup>

**+7 966 047-02-85**

СМС-сообщения с информацией доставлены на фудрт. Закажите в объявлении только рабочий номер

Позвоните, выберите это объявление из объявлений на ЦИАН и получите сразу после звонка

[Написать сообщение](#)

**Светлана Морозова**  
Еще 3 объекта

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Рейтинг в премиум ЖК

москва цзо р н арбат ул новый

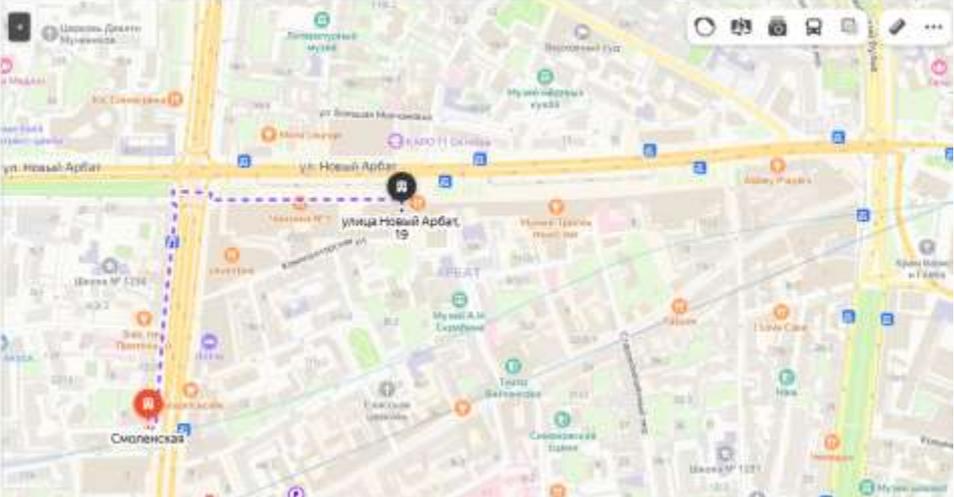
Смоленская

улица Новый Арбат, 19

10 мин 790 м

Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон



https://www.cian.ru/sale/commercial/271301758/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатское > улица Новый Арбат

19 мая, 12:46 > 448 просмотров, 4 закладки

## Свободное назначение, 12 200 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «на ул. Новый Арбат, 11с1»  
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 11с1 [На карте](#)

▲ Арбатская - 7 мин. пешком ▲ Александровский сад - 12 мин. пешком  
▲ Смоленская - 13 мин. пешком

[Избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [↻](#) [⌂](#)



3 фото

**Бизнес-ипотека**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Пожалуйста, обратите внимание, что на этом объявлении на ЦИАН.И. оставил отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**3 000 000 000 Р** ↑ ↓

245 902 Р за м<sup>2</sup>

**+7 964 563-60-36**

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Капиталь-Недвижимость** ★

Документы проверены

На ЦИАН 12 лет Объекты в работе 139

**Доступен аналитический отчет** по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**Рассрочка 0%**  
Старт продаж. Помещения от 42м<sup>2</sup> от 11,6 млн Р. Предложение от застройщика. Звоните **+7 (495) 480-78-67**

12 200 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 26 Этаж Свободно Помещение

### Аналитический отчет по зданию Низко

На ул. Новый Арбат, 11с1, Москва, улица Новый Арбат, 11с1.

**Что входит в PDF-отчет:**

- Аналитика цен за 3 года
- Техническую характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчет за 1 500 Р](#)

Продается торгово-офисный центр в исторической части Москвы! 12200 м2  
Все вопросы по телефону, готовы рассмотреть Ваше предложение!

**Возможное назначение**

☒ Офис

Еще: магазин, кафе/ресторан, бар, кофейня, аптека, продукты, спортзал, косметология, бутик.

**3 000 000 000 Р** ↑ ↓

245 902 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

**+7 964 563-60-36**

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Капиталь-Недвижимость** ★

Документы проверены

На ЦИАН 12 лет Объекты в работе 139

**Доступен аналитический отчет** по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**Рассрочка 0%**  
Старт продаж. Помещения от 42м<sup>2</sup> от 11,6 млн Р. Предложение от застройщика. Звоните **+7 (495) 480-78-67**

www.dan.ru/sale/commenda/271301758/

**12 200 м²** Площадь  
**1 из 26** Этажи  
**Свободно** Помещение

**3 000 000 000 Р** ↓  
 245 902 Р за м²  
 Следи за изменением цены  
 УСН

**+7 964 563-60-36**

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

Понедельник, позвоните, что мысленно объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Агентство недвижимости**  
**Капиталь-Недвижимость**  
 Документы проверены

Из ЦИАН: **12 лет** Объектов в работе: **139**

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**Рассрочка 0%**  
 Старт продаж. Помещение от 42м² от 11,6 млн Р. Продолжение от застройщика. Звоните!  
**+7 (495) 480-78-67**

**Аналитический отчет по зданию** Новое  
 На ул. Новый Арбат, 11с1, Москва, улица Новый Арбат, 11с1.

**Что входит в PDF-отчет:**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчет за 1 500 Р](#)

Продается торгово-офисный центр в исторической части Москвы 12200 м2  
 Все вопросы по телефону, готовы рассмотреть Ваше предложение!

**Возможное назначение**

Офис

Еще: магазин, кафе/ресторан, бар, кальная, аптека, продукты, спортзал, кофейня, бутики

yandex.ru/maps/2132/rossiya/

улица Новый Арбат, 11с1

Все

Арбатская

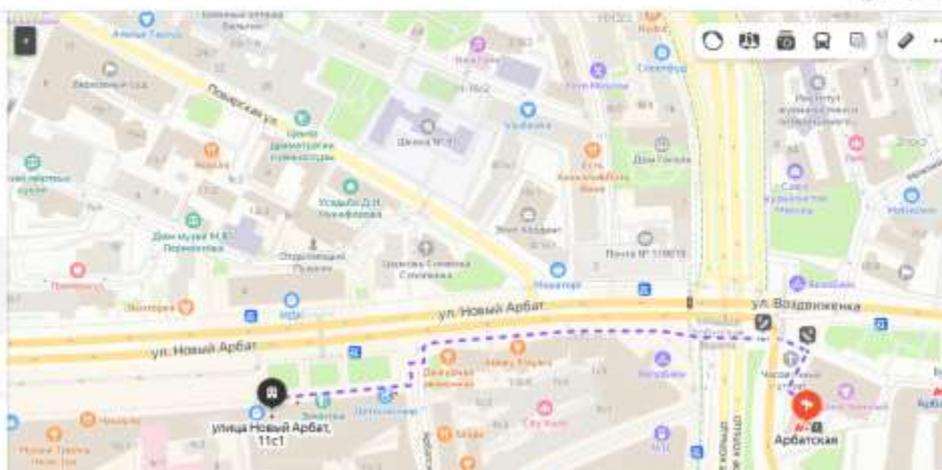
улица Новый Арбат, 11с1

Добавить Сбросить

6 мин 530 м  
 2 лестницы  
 Маршрут в панораме [Исправить](#)

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

**переключись на**



https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?

https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?
🏠 📏 📐 📄 📌 📍

## Россия, Москва, Москва, Новый Арбат, 2 300 000 000

**Лот: 3647**

ЦЕНА **2 300 000 000 руб.**

ПЛОЩАДЬ **8382 / - / -**

КОМНАТ **1**

ЭТАЖ **1 / 2**










Тип сделки	Продажа
Тип контракта	Продажа объекта
Тип	Готовый бизнес на продажу
Система налогообложения	НДС включен
Кол.во комнат	1
Этаж	1
Этажность	2
Площадь ( ЦИАН )	8382
Срок предоплаты, месяцев	1 месяц
Тип здания	Торговый центр
Адрес	г Москва, ул Новый Арбат, д 15
Страна	Россия
Регион	Москва
Город	Москва

**Информация**

K800WN realty

+8 (495) 118 25 68

[info.kikown.ru](http://info.kikown.ru)

ЗАЯВКА

ПОДЕЛИТЬСЯ

★ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

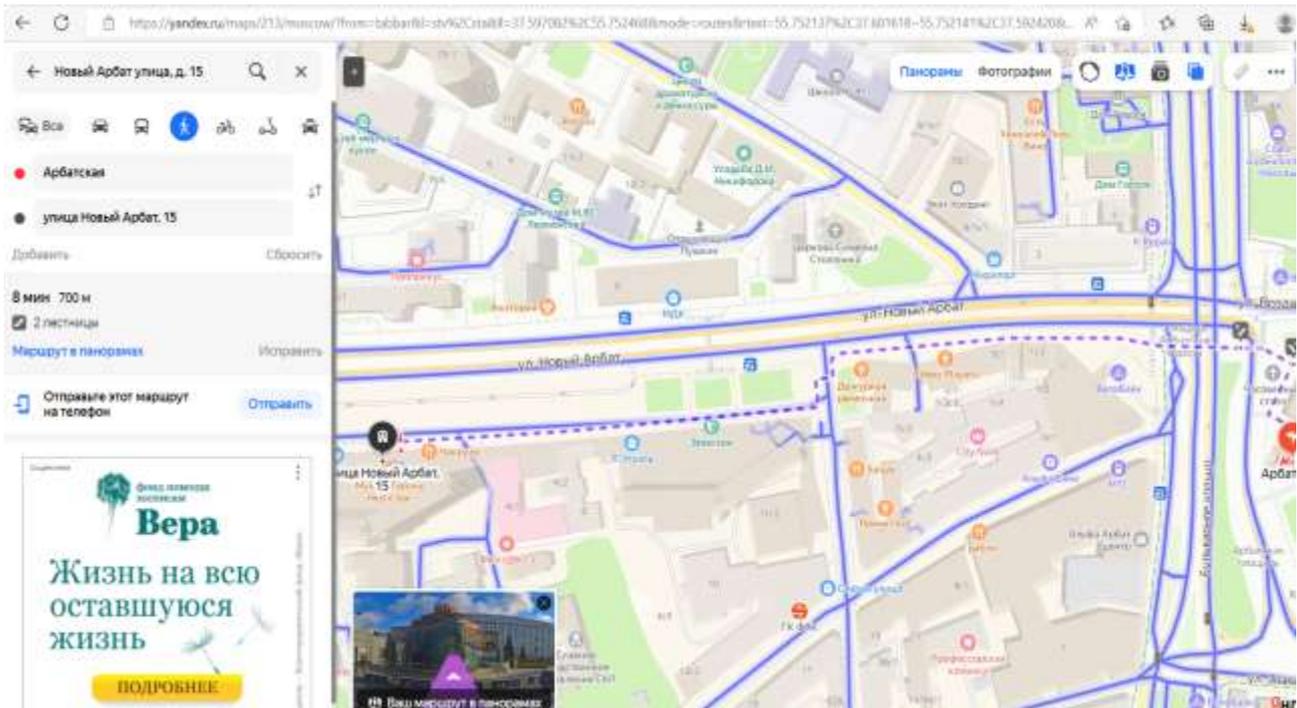
**Описание**

ЛОТ 3647 Вашему вниманию предлагается Продажа Действующего Арендного бизнеса, расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Новый Арбат, 15 (бывший ТЦ «Москвичка»). Общая площадь – 8 381,9 кв.м. Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных и 2 наземных этажа. Зальная планировка («орел врасе», сетка колонн). Арендопригодная площадь: подвал 1 611,5 кв.м., цоколь 2 611,6 кв.м., 1-й этаж 1 923 кв.м., 2-й этаж 2 095 кв.м. 1-я линия Нового Арбата, остекление по всему фасаду, большой рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Для каждого блока предусмотрены: отдельный вход с фасада (всего 8 входов), лифты, подсобные помещения, 2 отдельных входа со двора, разгрузка с подвального этажа (подвоз грузов обеспечивается через 1 подземный въезд). Электрическая мощность: 1,4 МВт. Приточно-вытяжная вентиляция, сплит-системы, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Высота потолков от 3,7 до 4,5 м. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Перед ТЦ находится современная пешеходно-прогулочная зона, масштабно благоустроенная осенью 2016 года, рядом платный паркинг на 212 м/м. Очень интенсивный круглосуточный пешеходный и автомобильный трафик. ТЦ на 100% сдан арендаторам, долгосрочные договоры, все арендные платежи зафиксированы в долларах, индексация 5%. Месячный арендный поток (МАП): 22 млн. руб.; годовой арендный поток (ГАП): 264 млн. руб. Основные арендаторы: «Перекрёсток», «Обербанк», рестораны «Тарантино» и «Обедбуфет», букмекерская контора «Бинго-Бум», «ПроФьюриМаркет», кальянная «Демократия», развлекательные музеи и лабиринты. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответим по телефону.

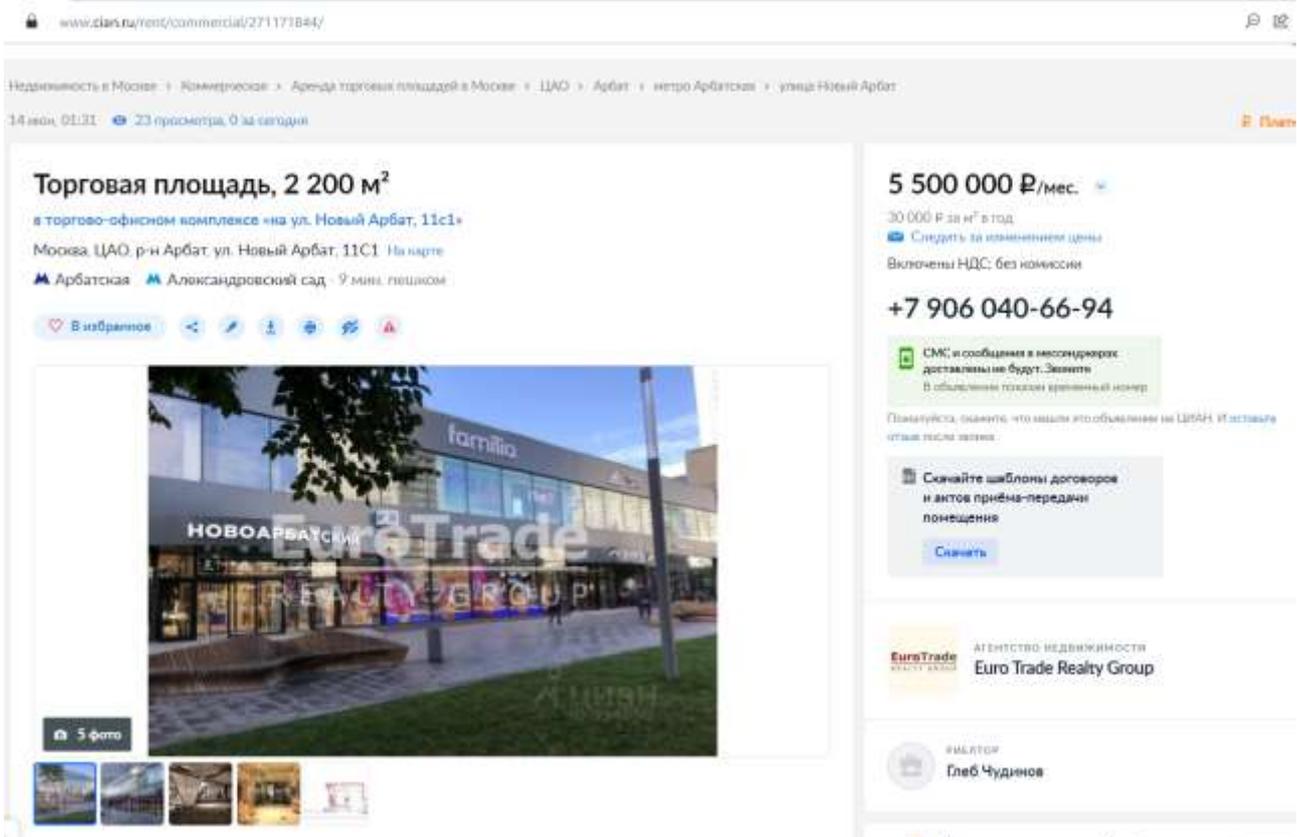
Метро	Арбатская
Район	Арбат
Улице	Новый Арбат
Номер дома	15
Номер ИФНС	7704
Административный округ	Центральный
Доступные варианты площади	8382







Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/271171844/>



www.cian.ru/rent/commercial/2741171844/

### Условия сделки

Цена	5 500 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	30 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 916 666 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Способность парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Вход	Общий с улицы
Парковка	Спонтанная
Парковка	Наземная

### О БЦ «на ул. Новый Арбат, 11с1»

Год постройки	1968
Тип здания	Торгово-офисный комплекс

**5 500 000 Р/мес.**

30 000 Р за м² в год

**+7 906 040-66-94**

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

[Скачать](#)

---

**EuroTrade** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Euro Trade Realty Group

---

БРОКЕР  
**Глеб Чудинов**

---

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

---

**Продана в БЦ «Омега-2»**  
Продана офисная от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. м. Автозаправка. Офисы от 133 000 руб./м²

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274499492/>

www.cian.ru/rent/commercial/274499492/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИС**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > центр Арбата > улица Арбат

15 мин, 22:50 > 4 просмотра, 0 за сегодня

### Торговая площадь (В), 1 000 м²

в многофункциональном комплексе «Turandot Residences (Резиденция Турандот)»  
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 24 На карте  
▲ Арбатская ▲ Смоленская < 5 мин. пешком

[В избранном](#)

7 фото

**1 000 м²** Площадь  
**2 из 10** Этаж  
**Свободно** Помещение  
**В** Класс

**1 500 000 Р/мес.**

10 000 Р за м² в год

**+7 965 123-16-68**

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните в рабочие часы: +7965123168

[Написать специалисту](#)

---

**Gladston** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Документы проверены

---

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

---

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Бизнес-центр «Барский Парк»  
Послевоенный и торговый помещения  
Готовый арендный бизнес. Metro «Парк Победы» Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

---

Старт продаж. Рассрочка 0%

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207684763/>

www.cian.ru/rent/commercial/207684763/

**БОГАТЫЙ САД**  
 Павел Волынов, специалист ООО "СД МЭИ" (отдел продаж)  
 Проектная декларация на сайте: [https://www.cian.ru/rent/commercial/207684763/](#)

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | ПМС | Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Арбатская > улица Новый Арбат

17 июл, 00:42 | 1 761 просмотр, 2 за сегодня

### Торговая площадь, 277,1 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 6 | На карте

- Арбатская - 6 мин. пешком
- Александровский сад - 10 мин. пешком
- Боровицкая - 14 мин. пешком

400 000 Р/мес. ↑

17 323 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

**+7 985 881-42-68**  
**+7 966 061-14-85**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении подходящий номер

Пожалуйста, оцените, насколько это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207684763/>

### Первая линия Нового Арбата

277,1 м<sup>2</sup> | -1 из 24 | Свободно

Площадь | Этаж | Помещение

Предлагается в аренду помещение свободного назначения на первой линии домов, общей площадью 277,1 кв.м. Кабинетная планировка с отдельным входом. Имеются окна. Хорошая визуальная доступность. Презентабельный внешний вид, хорошее торговое окружение и рекламный потенциал. Помещение расположено на цокольном этаже, высота потолков 4 м, электрическая мощность 30 кВт. Без комиссии! Напрямую от собственника.

**Возможное назначение:**  
 Ещё: другое, салон красоты, банк, медицинский центр

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

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	400 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
	17 323 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный

ЦЕНТР ЮВЕЛИР

Профи (980)

Документы агентства проверены

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Нет отзывов

Опыт работы с 1992 года

Ещё 14 объектов

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа офисов от 25 м<sup>2</sup>. Потенциальный арендный бизнес. Парковка на 1 500 м<sup>2</sup>.  
 М.Алтуховская. Офисы от 133 000 руб./м<sup>2</sup>

+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ

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

## Аренда торгового помещения на Садовой-Самотечной

торговое помещение (площ 161626) г. Москва, Садовая-Самотечная д. 2/12 Цветной бульвар (пешком 6 мин.) Просмотров: 477



Аренда в месяц : **1 600 000 Р** Ставка за м2 в год : **33 103 Р**

- Площадь: 580 м2
- Этаж: 1, -1, 2
- Планировка: Открытая
- Отделка: Требуется косметический ремонт
- Высота потолков: 4 м
- Мощность электроэнергии: 75 кВт
- Парковка: Перед фасадом

### Коммерческие условия

- Ставка за м2 в год : 33 103 руб
- Аренда в месяц : 1 600 000 руб
- Налоги: УС налогообложения
- Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Скачать презентацию объекта

### Информация, используемая для определения ставки капитализации

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>



### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отдаленном или очень отдаленном от центра состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной плотностью пешеходный трафик	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаленном от центра состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-i-kvartal-2022-g>



Купить ▾ Арендовать ▾ Продать/сдать ▾ Инвестировать ▾ Услуги ▾ Контакты ▾ Ещё ▾

### Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2022

<https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021>

cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021

**АРОС**  
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОДНОЧАСОВАЯ СИСТЕМА

О системе   Оплата   Регистрация   Выход в систему   Меню

5	Применение	при определении стоимости или стоимости на текущую дату
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности

Таблица 1

**Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости**

Тип недвижимости	Корректировка (в долгах)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,05	0,12	0,085
Торговые	0,04	0,1	0,07

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 5-е издание, ABN Group, 01.01.2022 г. (значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД)

### 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,95	9,05	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,16	10,20	15,02

50

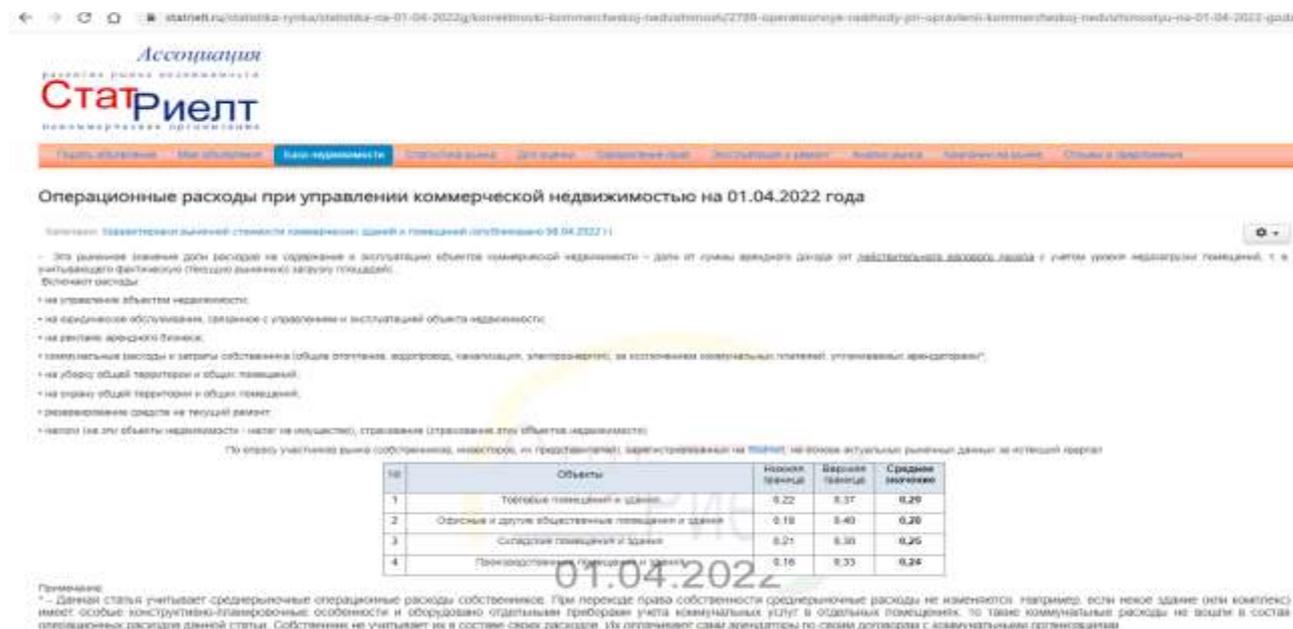
### 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52

### 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
<b>Итого</b>	<b>100</b>

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2789-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2022-goda>

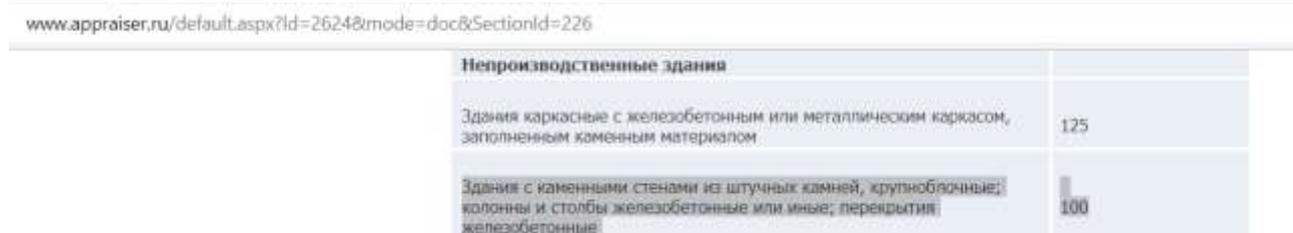


**Operatsionnye raskhody pri upravlenii kommercheskoj nedvizhimostyu na 01.04.2022 goda**

Эта рыночная величина доп. расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – дана от точки зрения даного от действительной рыночной ситуации с учетом уровня затрат на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости.

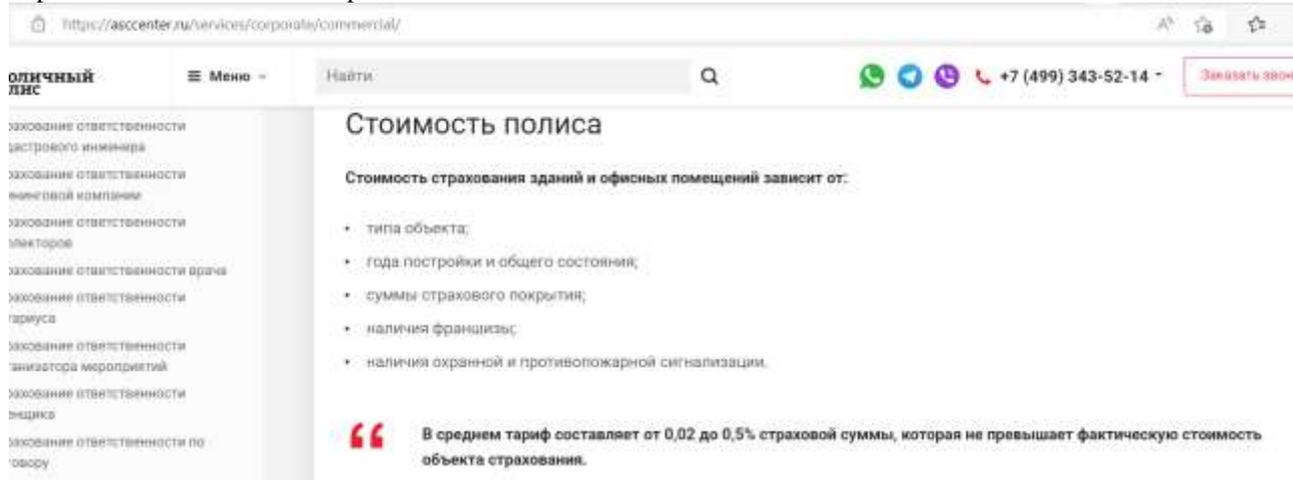
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Общественные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>



Непроизводственные здания	Количество
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
Здания с каменными стенами из штучных камней, крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или иные; перекрытия железобетонные	100

<https://ascenter.ru/services/corporate/commercial/>



**Стоимость полиса**

Стоимость страхования зданий и офисных помещений зависит от:

- типа объекта;
- года постройки и общего состояния;
- суммы страхового покрытия;
- наличия франшизы;
- наличия охранной и противопожарной сигнализации.

В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования.

[https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?](https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/)

[https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?](https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/)

Страховая сумма устанавливается по каждому объекту страхования с учетом его действительной стоимости.

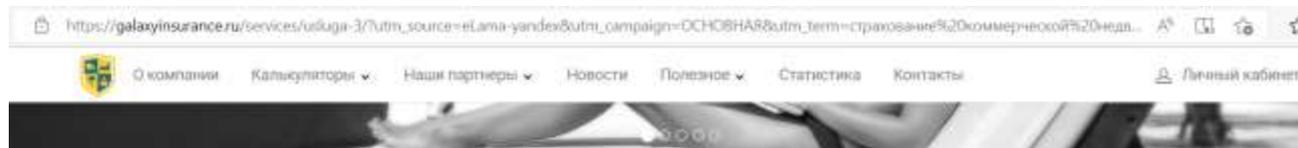
#### Страховые тарифы

Тарифные ставки устанавливаются индивидуально и зависят от категории и характеристик имущества, его местонахождения, условий содержания и хранения, наличия сигнализаций, соблюдения норм пожарной и охранной безопасности и срока страхования.

#### Ориентировочные страховые тарифы (при страховании на 12 месяцев) составляют:

- при страховании зданий, помещений и сооружений - 0,05-0,6%;
- при страховании внутренней и внешней отделки зданий и помещений - 0,1-0,8%;
- при страховании производственного и торгового оборудования, электробытовой и офисной техники и мебели - 0,12-0,8%;
- при страховании товарно-материальных ценностей (сырье, полуфабрикаты, готовая продукция на складе и в торговом зале) - 0,25-1,0%.

[https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm\\_source=eLama-yandex&utm\\_campaign=%D0%9E%D0%A1%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90%D0%AF&utm\\_term=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8&utm\\_content=cid|16769812|gid|1242203663|aid|1731400638|adplno|dvc|desktop|pid|14005564218|rid|did|14005564218|pos|premium1|adn|search|crd|0|&utm\\_medium=cpc&etext=2202.px0Fxz8dRsnS47kzIr\\_rXMcVu0ifznGjA7GrReRBNvcoMc4\\_KuZgFzmRotkFxrZxPOhz-Q7g6pUYJiRbq-FqDgQE2Uq9LwkbL-0T3EXMikVxcW53cm9seGxyeXJ2eW11.128bf22523bd99c87444fde83b32a5eaf60a9f7f&yclid=3321478382419498118](https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm_source=eLama-yandex&utm_campaign=%D0%9E%D0%A1%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90%D0%AF&utm_term=%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8&utm_content=cid|16769812|gid|1242203663|aid|1731400638|adplno|dvc|desktop|pid|14005564218|rid|did|14005564218|pos|premium1|adn|search|crd|0|&utm_medium=cpc&etext=2202.px0Fxz8dRsnS47kzIr_rXMcVu0ifznGjA7GrReRBNvcoMc4_KuZgFzmRotkFxrZxPOhz-Q7g6pUYJiRbq-FqDgQE2Uq9LwkbL-0T3EXMikVxcW53cm9seGxyeXJ2eW11.128bf22523bd99c87444fde83b32a5eaf60a9f7f&yclid=3321478382419498118)



### Страхование имущества: стоимость и калькулятор тарифа

Расчет по направлению

Вид страхуемого имущества

Назначение объекта страхования [выбрать все] [очистить]  
  
 Торговое

Элементы недвижимого имущества [выбрать все] [очистить]  
  
 конструктивные элементы здания, включая отделку и инженерные коммуникации

Страховая сумма, руб.

Предварительная стоимость: **1 555 568.00** руб.

[Оформить заявку](#) [Расширенный калькулятор](#)

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>		
<small>(наз. объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды 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))	
Сведения о кадастровом инженере:	Клестов Максим Александрович №77-11-122	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверджен проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		
<small>(наз. объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 77:01:01046:064, Условный номер: М-01-026767	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1	
Площадь:	4171 +/- 25кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	681679752.07	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов 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:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001046:64</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0001046:3400. Сведения о видах разрешенного использования, площади имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует, площадью 3750 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 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**

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001046:64</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	14.01.2022
	номер государственной регистрации:	77.01.0001046.64-77/051/2022-29
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 18.12.2021
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	19.01.2022
3.1.2	номер государственной регистрации:	77.01.0001046.64-77/051/2022-31
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.01.2022 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Соглашение в вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 №М-01-055769 от 17.12.2021
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	30.07.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-25
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020/ №М-01-055769 от 02.12.2020; Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769 от 01.04.2021
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	02.08.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-27
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2021 по 22.04.2069
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 от 16.04.2021
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.02.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-20
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020/ №М-01-055769 от 12.01.2021
	вид:	
	дата государственной регистрации:	

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.11.2020
	номер государственной регистрации:	77:01-0001046-64-77/051/2020-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельных участков №М-01-055769 от 06.10.2020
3.1.7.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	25.02.2021
	номер государственной регистрации:	77:01-0001046-64-77/051/2021-22
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.02.2021 по 20.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 10.02.2021
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления 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.	Провоцирования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.05.2022</b>	№ <b>99/2022/469043346</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001046:64</b>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9494.93	6054.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9495.25	6058.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9495.71	6058.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9496.27	6065.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9495.85	6065.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	9496.68	6076.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	9497.17	6076.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	9497.73	6083.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9497.26	6083.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	9500.22	6118.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	9498.86	6120.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	9499.86	6121.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	9499.94	6122.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	9499.21	6123.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9494.88	6123.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.05.2022</b>	№ <b>99/2022/469043346</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001046:64</b>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	9495.62	6132.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	9499.46	6132.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	9499.48	6132.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	9499.01	6132.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	9499.29	6136.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	9501.59	6135.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	9503.82	6163.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	9501.83	6163.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	9502.09	6166.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	9504.08	6166.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	9505.69	6187.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	9478.63	6189.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	9477.67	6181.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	9477.59	6180.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	9476.99	6175.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346				
Кадастровый номер:			77:01:0001046:64	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	9473.89	6169.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	9473.56	6168.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	9476.42	6166.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	9479.27	6170.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	9480.45	6169.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	9484.26	6175.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	9484.55	6175.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	9487.6	6179.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	9487.76	6179.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	9492.26	6176.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	9493.89	6178.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	9499.34	6174.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	9469.24	6130.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	9467.78	6130.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	9466.43	6127.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.05.2022	№ 99/2022/4690/43346			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	9466.43	6127.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	9467.49	6126.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	9466.69	6115.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	9464.48	6089.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	9463.17	6073.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	9456.77	6074.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	9456.82	6076.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	9450.61	6077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	9453	6104.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	9454.24	6123.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	9454.56	6126.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	9448.74	6127.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	9448.63	6125.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	9445.44	6126.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	9445.31	6124.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.05.2022	№ 99/2022/4690/43346			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	9441.45	6124.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	9440.67	6114.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	9437.25	6114.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	9436.7	6107.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	9437.18	6107.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	9437.01	6104.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	9439.88	6104.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	9438.63	6088.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	9448.73	6087.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	9448.32	6083.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	9447.56	6083.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	9447.49	6082.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	9445.58	6082.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	9445.44	6080.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	9447.33	6080.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346				
Кадастровый номер:			77:01:0001046:64	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
76	9446.47	6069.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	9453.35	6069.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	9453.22	6067.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	9456.52	6067.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	9456.47	6066.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	9460.41	6065.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	9460.59	6068.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	9463.18	6068.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	9463.05	6066.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	9469.03	6066.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	9468.97	6065.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	9477.37	6064.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	9477.18	6061.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	9479.28	6061.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	9478.67	6055.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.05.2022 № 99/2022/469043346				
Кадастровый номер:			77:01:0001046:64	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
91	9492.68	6054.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	9492.76	6054.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.06.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.06.2022</b>	№ <b>99/2022/476261189</b>			
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:65</b>	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 77:01:01046:065, Условный номер: М-01-026765		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1		
Площадь:		1442 +/- 13 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		238650062,7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов 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:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.06.2022</b>	№ <b>99/2022/476261189</b>			
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:65</b>	
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды 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))		
Сведения о кадастровом инженере:		Смирнов Алексей Евгеньевич №77-10-41		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны;		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

## Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
24.06.2022 № 99/2022/476261189		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования, площади имеют статус «Актуальные незащищаемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует, площадью 1450 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Подучитель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

## Раздел 2

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

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
24.06.2022 № 99/2022/476261189		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.02.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77:051/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 22.04.2069
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020' №М-01-055769 от 12.01.2021
3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.11.2020
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77:051/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков' №М-01-055769 от 06.10.2020
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022 № 99/2022/476261189		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	25.02.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.02.2021 по 20.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора" №М-01-055769 от 10.02.2021	
3.1.4.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	30.07.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020" №М-01-055769 от 02.12.2020; "Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769" от 01.04.2021	
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	02.08.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2021 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020" от 16.04.2021	

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022	№ 99/2022/476261189	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	14.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		{
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 18.12.2021
3.1.7.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	19.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		{
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020' №М-01-055769 от 17.12.2021
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
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. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

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

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		(код объекта недвижимости)
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022	№ 99/2022/476261189	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов :	Всего листов выписки :
<b>24.06.2022</b>	№ <b>99/2022/476261189</b>			
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:65</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9499.34	6174.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9493.89	6178.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9492.26	6176.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9487.76	6179.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9487.6	6179.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	9484.55	6175.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	9473.78	6159.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	9460.64	6141.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9455.67	6134.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	9451.68	6134.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	9455.05	6131.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	9454.56	6126.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	9454.24	6123.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	9453	6104.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	9450.61	6077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов :	Всего листов выписки :
<b>24.06.2022</b>	№ <b>99/2022/476261189</b>			
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:65</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	9456.82	6076.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	9456.77	6074.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	9463.17	6073.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	9464.48	6089.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	9466.69	6115.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	9467.49	6126.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	9466.43	6127.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	9466.43	6127.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	9467.78	6130.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	9469.24	6130.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.06.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.06.2022 № 99/2022/476262635			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1		
Площадь:	114 +/- кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	19300136,16		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:53		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.06.2022 № 99/2022/476262635			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды 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, сырья и заготовок (1.2.9)		
Сведения о кадастровом инженере:	Клестов Максим Александрович №77-11-122		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков;	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>		
(или объект недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
24.06.2022 № 99/2022/476262635		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) разложенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:83. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
24.06.2022	№ 99/2022/476262635		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	25.02.2021	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77:051/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.02.2021 по 20.09.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 10.02.2021	
3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	30.07.2021	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77:051/2021-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 №М-01-055769 от 02.12.2020; Дополнительное соглашение в договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769 от 01.04.2021	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
24.06.2022	№ 99/2022/476262635		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	02.08.2021	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77:051/2021-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2021 по 22.04.2069	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 от 16.04.2021	
3.1.4.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	14.01.2022	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77:051/2022-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.01.2022 по 22.04.2069	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 18.12.2021	
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	19.01.2022	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77:051/2022-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.01.2022 по 22.04.2069	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Соглашение в вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 №М-01-055769 от 17.12.2021	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

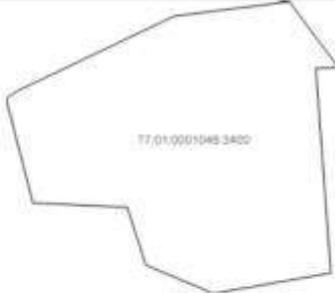
М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022 № 99/2022/476262635		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	16.02.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.12.2021 по 27.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 10.12.2021, ДПН
3.1.7.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.02.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 №М-01-055769 от 12.01.2021
3.1.8.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.11.2020
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков №М-01-055769 от 06.10.2020
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки
24.06.2022	№ 99/2022/476262635			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок				
<small>(из объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки
24.06.2022	№ 99/2022/476262635			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9473.56	6168.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9473.89	6169.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9476.99	6175.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9477.59	6180.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9474.85	6182.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	9474.82	6181.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	9466.32	6182.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	9465.47	6177.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9466.65	6174.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	9469.05	6173.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	9469.23	6169.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.06.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>(изд. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.06.2022	№ 99/2022/476268159			
Кадастровый номер:			77:01:0001046:3408	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1
Площадь:	25 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4288266.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов 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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(изд. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.06.2022	№ 99/2022/476268159			
Кадастровый номер:			77:01:0001046:3408	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды 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)
Сведения о кадастровом инженере:	Сочнева Ксения Сергеевна №77-13-177
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
24.06.2022 № 99/2022/476268159		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0001046:55, 77:01:0001046:83. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаисключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

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

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022 № 99/2022/476268159		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.02.2021
3.1.2.	номер государственной регистрации:	77:01.0001046.3408-77/051/2021-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 22.04.2069
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 №М-01-055769 от 12.01.2021
3.1.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	25.02.2021
3.1.1.	номер государственной регистрации:	77:01.0001046.3408-77/051/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.02.2021 по 20.09.2022
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 10.02.2021
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
24.06.2022 № 99/2022/476268159		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	30.07.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020" №М-01-055769 от 02.12.2020; "Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769" от 01.04.2021	
3.1.4.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	02.08.2021
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2021 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020" от 16.04.2021	
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	14.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.01.2022 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	"Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора" №М-01-055769 от 18.12.2021	

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела № 2: _____
24.06.2022 № 99/2022/476268159		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	19.01.2022
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.01.2022 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020' №М-01-055769 от 17.12.2021
3.1.7.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	12.11.2020
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков' №М-01-055769 от 06.10.2020
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возложении 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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(лист объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.06.2022 № 99/2022/476268159</b>				
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:3408</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(лист объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>24.06.2022 № 99/2022/476268159</b>				
Кадастровый номер:			<b>77:01:0001046:3408</b>	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9478.57	6188.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	9475.15	6189.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	9474.56	6182.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	9474.85	6182.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	9477.59	6180.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	9477.67	6181.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

главное информационное приложение к Единому государственному реестру недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 26.05.2022 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>26.05.2022 № 99/2022/469347887</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:01:0001046:1528</b>
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, строят. 1, 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.:	323437793,85

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>26.05.2022 № 99/2022/469347887</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:01:0001046:1528</b>
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 одного недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>26.05.2022 № 99/2022/469347887</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:01:0001046:1528</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"
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
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.05.2022	№ 99/2022/469347887		
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
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.05.2022	№ 99/2022/469347887		
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
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.12.2020
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:1528-77/051/2020-9
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 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. Проведены ли и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации прав (перевода, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без животного в силу закона составов третьего лица, супруга:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.05.2022	№ 99/2022/469041248			
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 Новая 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.:		376289606,46		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.05.2022	№ 99/2022/469041248			
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 инженере:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям съемного дома социального использования или съемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.05.2022 № 99/2022/469041248	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2906	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Наименование: Дов-клад 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	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.05.2022 № 99/2022/469041248	
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.	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: 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: 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. Присутствия и сведений о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

федеральное информационное агентство "Росреестр"

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.05.2022 № 99/2022/469038185	Всего разделов: _____
Кадатровый номер:	77:01:0001046:2897
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индентификационный 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.:	736303406.33

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

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.05.2022 № 99/2022/469038185	Всего разделов: _____
Кадатровый 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 инженере:	Примакова Любовь Борисовна №
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

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

Помещение	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.05.2022 № 99/2022/469038185	Всего разделов: _____
Кадатровый номер:	77:01:0001046:2897
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, 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

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469038185		Всего листов выписки: _____	
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:			
3. 3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77:011/2019-14	
	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:		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №02/19 от 20.05.2019		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469038185		Всего листов выписки: _____	
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:			
3. 3.2.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2020	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77:051/2020-16	
	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:	Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6" №4171 от 01.10.2020		
5. Заявленные в судебном порядке прова 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. Приведены ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без 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>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего разделов: _____
24.05.2012 № 99/2012/469038185		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77-01-0001046-2897	
Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничений 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

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.05.2022 № 99/2022/469035721	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 45-286-002-00006450-5003, Кадастровый номер: 77:01:0001046:2886, 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.:	1005401692.35

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
24.05.2022 № 99/2022/469035721	Всего разделов: _____
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 инженере:	Васин Михаил Александрович №69-13-552
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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.

<b>Помещение</b>	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел № _____
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.05.2022 № 99/2022/469038721	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для исполнения раздела 8 отсутствуют
Получатель выписки:	Нестерова Елена Валерьевна

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

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел № _____
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.05.2022 № 99/2022/469038721	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

<b>Помещение</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
24.05.2022	№ 99/2022/469035721			
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
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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	
3.2.1.	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 "Сбербанк - Арендовый 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.	Приведены ли сведения о наличии допустивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации прав (смерть, признание права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без личного участия 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

<b>Помещение</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
24.05.2022	№ 99/2022/469035721			
Кадастровый номер:			77:01:0001046:2551	

Учетный номер части	Площадь, м²	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.



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  
помещение 16 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 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 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 прекратились), 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 искиваемые 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		
Населённый 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.)	-
Площадь застройки, м2	5851.8	Объект культурного наследия	нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2	0.0	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	47870.6 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 пристроенное	встроенное		
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



Исполнитель  
Первого территориального управления  
М.В. Алексина

Куц А. В.  
Алехина Е. А.  
24.07.2020 г.

Руководитель группы  
по инвентаризации  
зданий и сооружений  
1-го территориального управления  
Первое ТУ ЦММ, Подольск

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	проезв. 18.06.2020 г.	
	2	тамбур	49.5		49.5				проезв. 18.06.2020 г.	
	3	прочее	17.2	17.2					проезв. 18.06.2020 г.	
	4	насосная	71.5		71.5				проезв. 18.06.2020 г.	
	5	лестница	16.0		16.0				проезв. 18.06.2020 г.	
	6	лифт	3.0		3.0				проезв. 18.06.2020 г.	
	7	дебаркадер	228.5		228.5				проезв. 18.06.2020 г.	
	8	электрощитовая	37.8		37.8				проезв. 18.06.2020 г.	
	9	электрощитовая	21.6		21.6				проезв. 18.06.2020 г.	
	10	кабинет	11.7	11.7					проезв. 18.06.2020 г.	
	11	помещение техническое	11.8		11.8				проезв. 18.06.2020 г.	
	12	коридор	24.9		24.9				проезв. 18.06.2020 г.	
	13	лестница	16.3		16.3				проезв. 18.06.2020 г.	
	14	помещение техническое	8.5		8.5				проезв. 18.06.2020 г.	
	15	тамбур	16.1		16.1				проезв. 18.06.2020 г.	
	16	лифт	4.0		4.0				проезв. 18.06.2020 г.	
	17	лифт	4.0		4.0				проезв. 18.06.2020 г.	
	18	помещение техническое	67.5		67.5				проезв. 18.06.2020 г.	
	19	помещение техническое	112.0		112.0				проезв. 18.06.2020 г.	
	20	помещение техническое	17.2		17.2				проезв. 18.06.2020 г.	
	21	лестница	16.3		16.3				проезв. 18.06.2020 г.	
	22	тоннель	1533.0	1533.0					проезв. 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	18.6	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.	Дата
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

Стр. 4

Помещение № IV 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		
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.

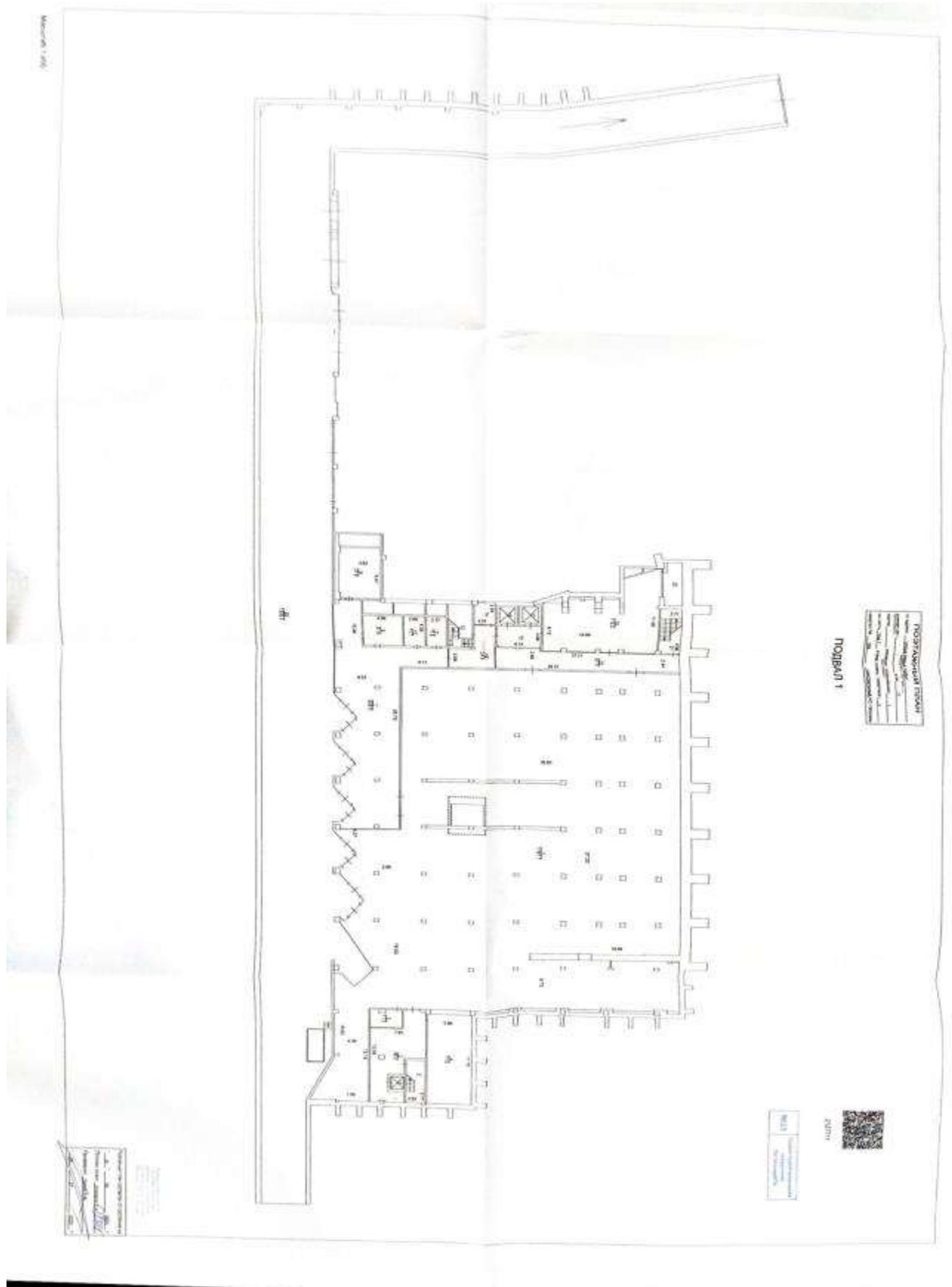
№13	Первое территориальное управление ГБУ Мосгортех
-----	---

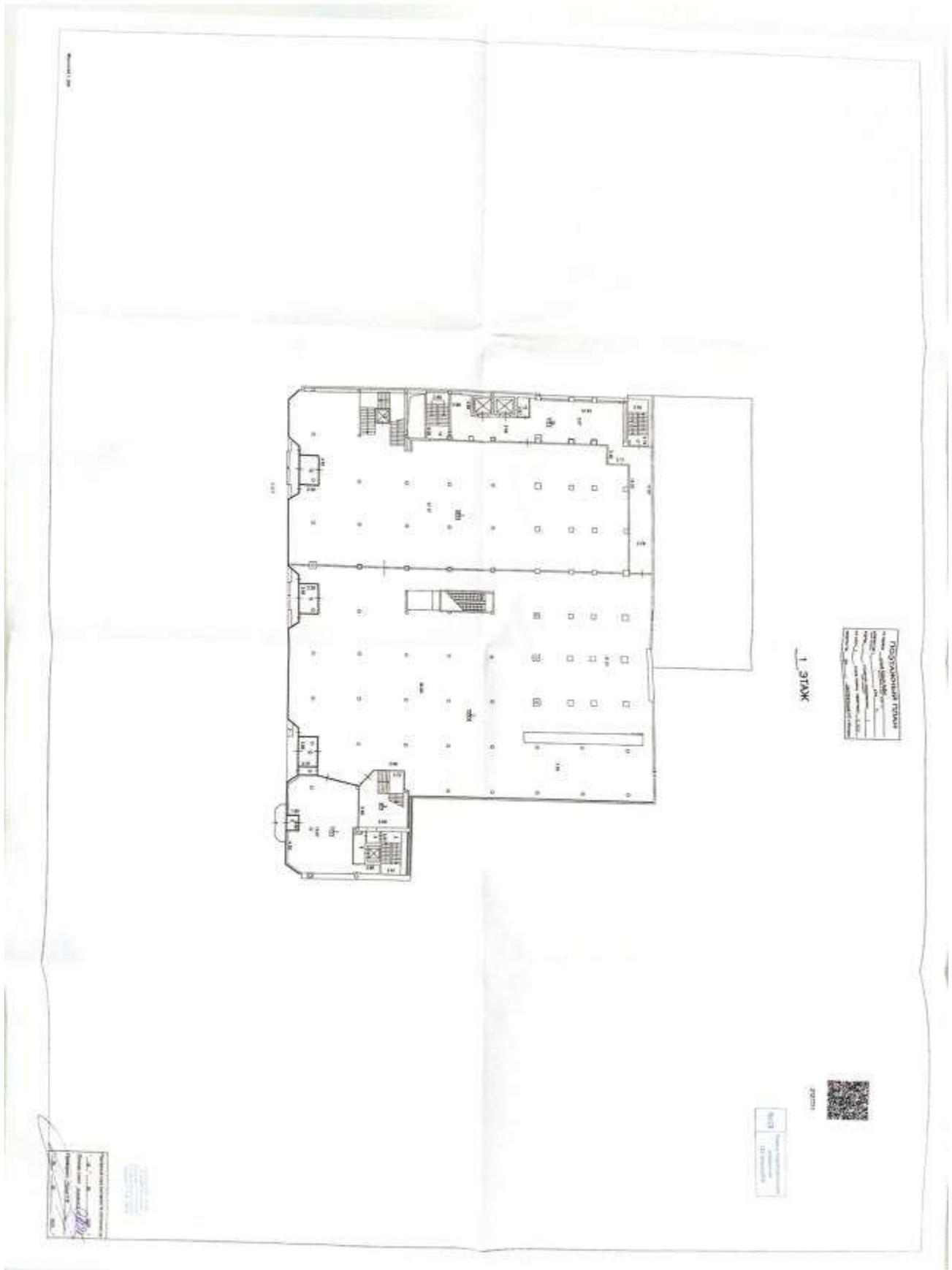
Руководитель Центра  
по инвентаризации  
строений и сооружений  
1-го территориального  
Первое территориальное

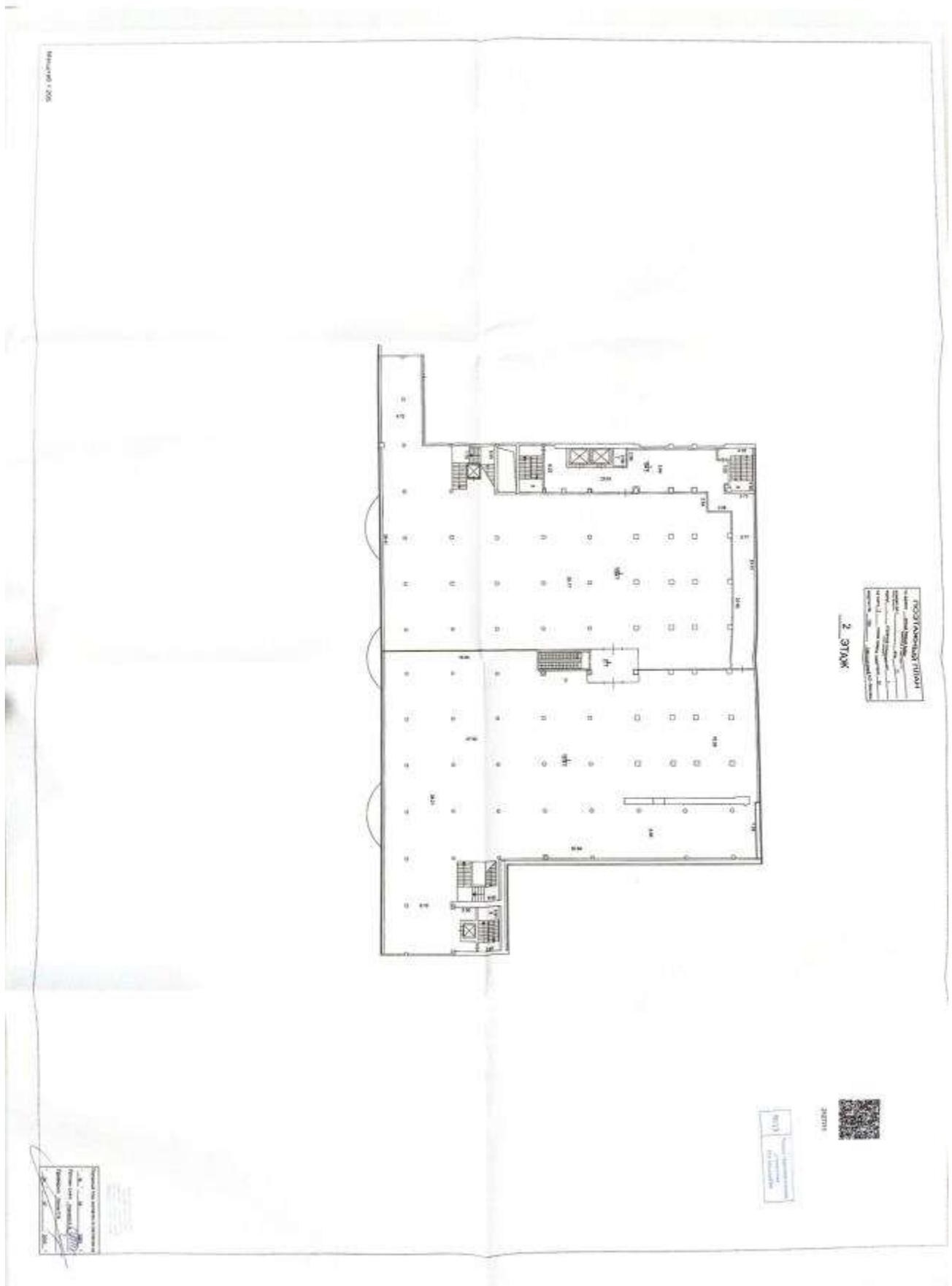


Проинформировано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов *спр.*









 **СБЕР  
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ**

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

**ООО «Алькор и Ко»**

ОГРН 1027739498324, ИНН 7729265128

Россия, 119261, город Москва,  
Ленинский проспект, дом 72/2

Исх. № 3443/21

29 ноября 2021 года

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

Настоящим АО «Сбер Управление Активами» (ИНН 7710183778) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 6» в порядке пункта 5.2.1 договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 года, далее – «**Договор**», уведомляет

об индексации с 01 января 2022 года базовой арендной платы по Договору.

**Приложение:**

Приложение – копия доверенности представителя

С уважением,  
представитель по доверенности

 /В.Ф. Алифировец/  




Управляющая компания

**ПЕРВАЯ**

Телефон +7 (495) 258 05 34

Факс +7 (495) 258 05 36

www.first-am.ru

Настоящим доводим до Вашего сведения, что по состоянию на дату оценки ведется работа по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной в рамках процедуры оспаривания оцениваемых помещений:

Объект	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 №99/2022/469035721 от 24.05.2022 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.
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	04.12.2020
Кадастровая стоимость, руб.	323 437 793,85	1 005 401 692,35	376 289 606,46	736 303 406,33

В соответствии с расчетами независимого оценщика и профессиональным суждением специализирующихся в данной сфере юристов мы ожидаем довольно существенное снижение кадастровой стоимости и, соответственно, налоговой базы данных помещений, в ближайшей перспективе. Также отмечаем, что имеем соответствующий положительный практический опыт, учитывая который и конкретные обстоятельства рассматриваемого дела, оцениваем вероятность его успешного завершения, т.е. снижения действующей кадастровой стоимости, как высокую.

Представитель по доверенности

  
Апифиrowец В.В./



Акционерное общество  
«Управляющая компания «Первая»

Рф, 121170, г. Москва,  
ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20

Телефон +7 (495) 258 05 34  
Факс +7 (495) 258 05 36  
www.first-am.ru

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 6» и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» заключили Задание на оценку № 2 от 17 июня 2022 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 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 № 99/2022/469035721, № 99/2022/469038185, 99/2022/469041248 от 24.05.2022 г. и № 99/2022/469347887 от 26.05.2022 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.

Сведения об операционных расходах на недвижимость, приобретенную АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 6» 23 ноября 2020 года, являются также конфиденциальной информацией, в связи с чем не могут быть предоставлены.

Уточняем, что 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.

Сообщаем, что базовая арендная ставка за нежилые помещения, расположенные по адресу: Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 (кадастровые номера 77:01:0001046:1528, 77:01:0001046:2551, 77:01:0001046:2906, 77:01:0001046:2897), 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, с января 2022 г. составляет 20 089 621,12 руб. в мес. Без НДС.

#### 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.;
- Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 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.;
- Выписки из ЕГРН № 99/2022/469043346, 99/2022/469035721, № 99/2022/469038185, 99/2022/469041248 от 24.05.2022 г. и № 99/2022/469347887 от 26.05.2022 г.

Представитель по доверенности



Алифировец В.Ф./

Акционерное общество  
«Управляющая компания «Первая»

РФ, 121170, г. Москва,  
ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20