



ИО-0523-79

Отчет об оценке

нежилых помещений, расположенных по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат,
дом 11, строение 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 | 01 июня 2023 года |
| Дата составления отчета | 06 июня 2023 года |
| Заказчик | АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный б» |
| Исполнитель | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Оценщик | Овчинников Виктор Сергеевич |

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



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.

Представителю по доверенности
Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Заданием на оценку № 3 от 26 мая 2023 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный б», с АО «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный б» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 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 01 июня 2023 года (дата оценки).

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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

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

Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 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 01 июня 2023 года составляет:

2 243 000 000 (Два миллиарда двести сорок три миллиона) рублей без учета НДС¹,

в том числе:

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки²

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|------|--|--------------------|--|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 642 000 000 |

¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

² 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 переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б»)

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|---------------|---|---|--|
| 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 | 615 000 000 |
| 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 | 298 000 000 |
| 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2897 | 497 000 000 |
| 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе: | 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408 | 191 000 000 |
| 5.1 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 | - | 138 500 000 |
| 5.2 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 | - | 47 880 000 |
| 5.3 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 | - | 3 790 000 |
| 5.4 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 | - | 830 000 |
| Итого: | | | 2 243 000 000 |

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.



(Handwritten signature)

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|------------|
| РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 6 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 6 |
| 1.2. Задание на оценку | 7 |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 11 |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения | 11 |
| РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 14 |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки | 14 |
| 2.2. Используемая терминология | 16 |
| 2.3. Последовательность определения стоимости | 20 |
| РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 20 |
| 3.1. Состав Объекта оценки | 20 |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных | 20 |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки | 22 |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки | 25 |
| 3.5. Описание Объекта оценки | 31 |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки | 41 |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки | 41 |
| РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА | 41 |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки | 41 |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки | 45 |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки | 47 |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены | 57 |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта | 64 |
| РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 64 |
| РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 66 |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход | 69 |
| 6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i> | 70 |
| 6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i> | 71 |
| 6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках/предложениях</i> | 74 |
| 6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i> | 74 |
| 6.1.5. <i>Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами</i> | 75 |
| 6.1.6. <i>Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки</i> | 80 |
| 6.2. Затратный подход (отказ от использования) | 83 |
| 6.3. Доходный подход | 83 |
| 6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i> | 84 |
| 6.3.2. <i>Расчет доходов в составе денежного потока</i> | 85 |
| 6.3.3. <i>Расчет расходов в составе денежного потока</i> | 90 |
| 6.3.4. <i>Определение ставки капитализации</i> | 94 |
| 6.3.5. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i> | 97 |
| 6.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | 98 |
| 6.4.1. <i>Обоснование выбора подхода и метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода и метода</i> | 100 |
| 6.4.2. <i>Расчет стоимости прав на части земельных участков в рамках доходного подхода</i> | 101 |
| РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ | 105 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 111 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 112 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 119 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ | 134 |

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 № 3 от 26 мая 2023 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный б» | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата составления и порядковый номер Отчета | ИО-0523-79 от 06 июня 2023 года | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | <ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1, кадастровый номер 77:01:0001046:1528. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П, кадастровый номер 77:01:0001046:2906. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1, кадастровый номер 77:01:0001046:2897. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 2 426 028 113 руб. без НДС Доходный: 2 174 513 937 руб. без НДС | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итоговая величина справедливой стоимости | <p>Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 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 01 июня 2023 года составляет:</p> <p>2 243 000 000 (Два миллиарда двести сорок три миллиона) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i></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, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1</td> <td>77:01:0001046:1528</td> <td>642 000 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2</td> <td>77:01:0001046:2551</td> <td>615 000 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П</td> <td>77:01:0001046:2906</td> <td>298 000 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1</td> <td>77:01:0001046:2897</td> <td>497 000 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i></td> <td>77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408</td> <td>191 000 000</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</td> <td>-</td> <td>138 500 000</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</td> <td>-</td> <td>47 880 000</td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</td> <td>-</td> <td>3 790 000</td> </tr> <tr> <td>5.4</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</td> <td>-</td> <td>830 000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Итого:</td> <td>2 243 000 000</td> </tr> </tbody> </table> | №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС | 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 642 000 000 | 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 | 615 000 000 | 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 | 298 000 000 | 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897 | 497 000 000 | 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i> | 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408 | 191 000 000 | 5.1 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 | - | 138 500 000 | 5.2 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 | - | 47 880 000 | 5.3 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 | - | 3 790 000 | 5.4 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 | - | 830 000 | Итого: | | | 2 243 000 000 |
| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 642 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 | 615 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 | 298 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897 | 497 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i> | 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408 | 191 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 | - | 138 500 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.2 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 | - | 47 880 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.3 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 | - | 3 790 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.4 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 | - | 830 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итого: | | | 2 243 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой | Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б» в соот- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Показатель | Характеристика |
|------------------------------------|---|
| стоимости (полученного результата) | <p>ветствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 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"> • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1, кадастровый номер 77:01:0001046:1528. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П, кадастровый номер 77:01:0001046:2906. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1, кадастровый номер 77:01:0001046:2897. • Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения. |
| Цель оценки | <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
| Предпосылки стоимости и основания для их установления | <ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p> |
| Иные расчетные величины | Не определяются. |
| Дата оценки | 01 июня 2023 года |

| Наименование | Характеристика |
|-------------------------------|--|
| Общие допущения и ограничения | <p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связан-</p> |

| Наименование | Характеристика |
|--------------|--|
| | <p>ные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> |

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| | <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p> |
| Специальные допущения | Необходимость специальных допущений не выявлена. |
| Ограничения оценки | Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена. |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки | Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF. |
| Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав | <ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – право общей долевой собственности, ограничения (обременения): доверительное правление, долгосрочная аренда; • Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p> |
| 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 | Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют. |
| Срок проведения оценки | До 06 июня 2023 года (включительно). |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | <ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). |

1.3. 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 6» |
| Сокращенное наименование (при наличии) | АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 6» |
| ОГРН и дата его присвоения | 1027739007570 от 22 июля 2002 г. |
| Юридический адрес | 123112, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 12, этаж 40 |

Таблица № 5. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистами и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

| Показатель | Характеристика |
|---|--|
| Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке | |
| Ф.И.О. | Овчинников Виктор Сергеевич |
| Номер контактного телефона | Тел. 8 (812) 454-02-00 |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес) | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО» |
| Адрес электронной почты Оценщика | viktor.ovchinnikov@labrium.ru |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | Более 10 лет (с 2013 года) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| ОГРН и дата его присвоения | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г. |
| Место нахождения | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. |

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использова-

ния. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;

- ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

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

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

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

- 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.

- 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.

Специальные допущения и ограничения

Необходимость специальных допущений не выявлена.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки³:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁴, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

³ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

⁴ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

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

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

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

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. 1), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему,

который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки⁵ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

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

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

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

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

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

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

⁵ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

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

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета 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».

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 3 от 26 мая 2023 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный б», являются нежилые помещения, расположенные по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 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, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 |
| 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 |
| 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 |
| 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897 |
| 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения | 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408 |

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 10.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-107968652.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-107975018.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-109142241.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-109112312.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-122046438.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123192267.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123371284.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123384274.

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-01-055769 от 06.10.2020 г. ⁶

Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. ⁶

Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. ⁶

Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. ⁶

Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. ⁶

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

⁶ В соответствии с политикой конфиденциальности Соглашение, Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему относятся к документам/даным ограниченного доступа. В связи с чем к Отчету об оценке не прилагаются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части | Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 6» ⁷ . Право долгосрочной аренды на часть земельных участков (доля в праве 0,2594) ⁸ |
| 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 пп. 10 п. 7 ФСО VI. |
| Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁹ | Помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда (расчет стоимости произведен с учетом ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды). Земельные участки (их части) – доверительное управление. |
| Остаточная (балансовая) стоимость, руб. | Нет данных |

Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании 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 связанных с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на помещения, входящие в состав Объекта оценки, имеется ограничение (обременение) права в виде долгосрочной аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.6 и п. 6.3 Отчета.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможно-

⁷ Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6» (ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 6») переименован в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6» (ЗПИФ недвижимости «Современный 6»). Часть документов, которые предоставлены Заказчиком, составлены до переименования общества и используются Оценщиком при описании оцениваемых объектов и расчетах. Данный факт не влияет на результат итоговой справедливой стоимости.

⁸ См п. 3.5. данного Отчета

⁹ 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

сти проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

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.

Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемые земельные участки расположены в зонах с особыми условиями использования территории – зоны охраны объекта культурного наследия.

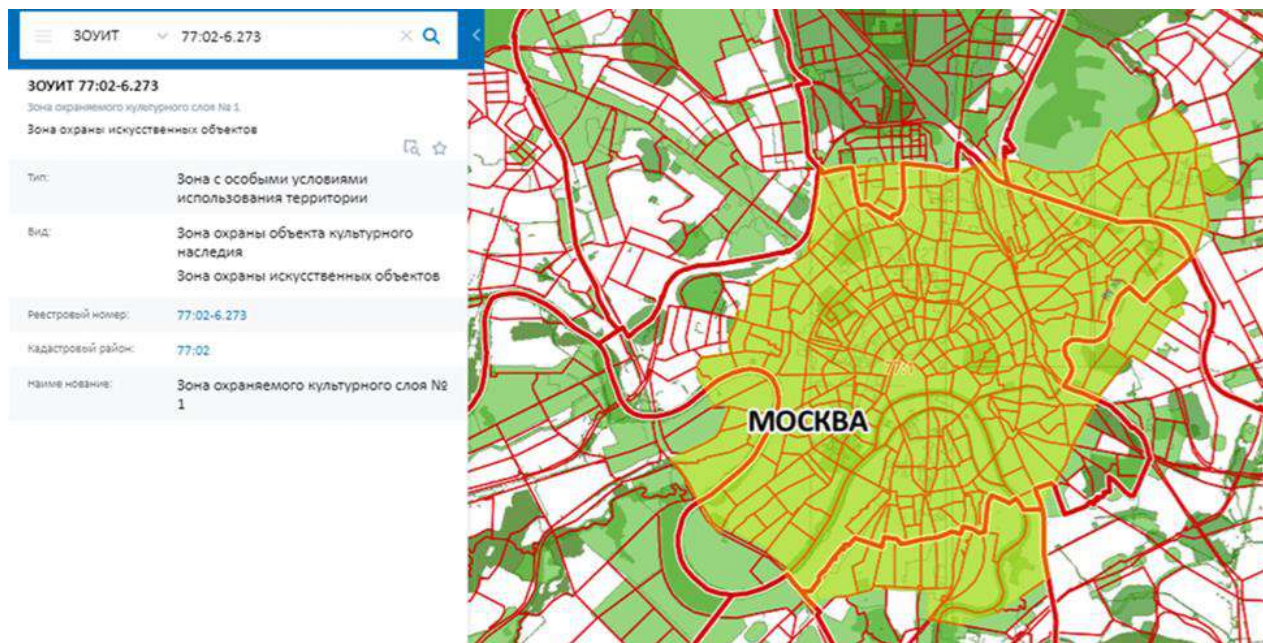


Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты¹⁰)

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона охраны объекта культурного наследия. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 77:02-6.273.

Кадастровый район: 77:02.

Наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1.

¹⁰ Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

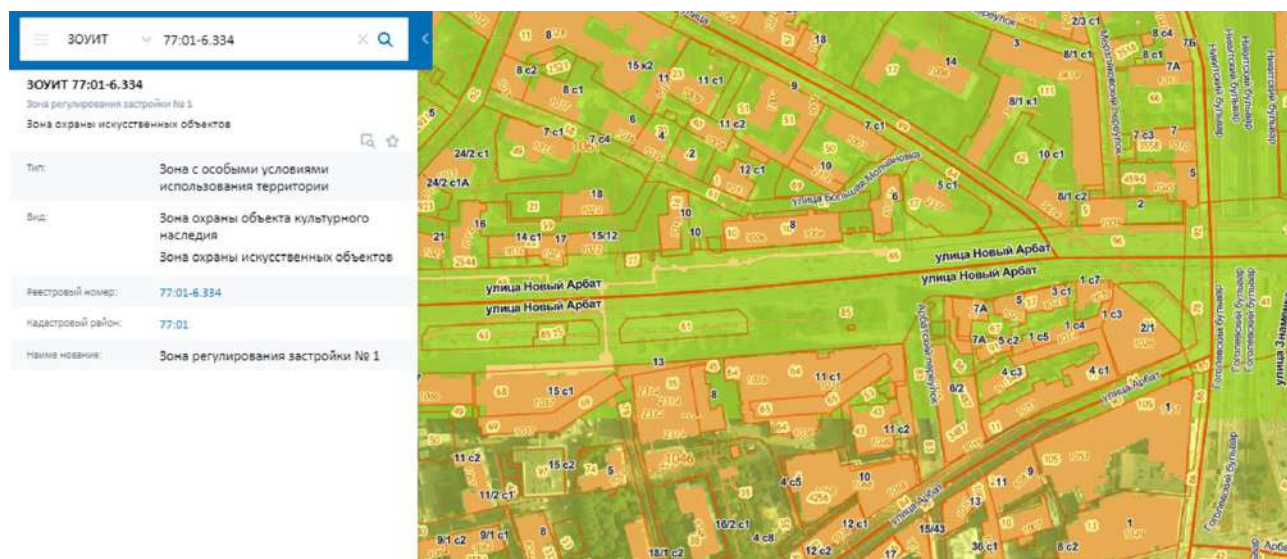


Рис. 2. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты¹¹)

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона охраны объекта культурного наследия. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 77:01-6.334.

Кадастровый район: 77:01.

Наименование: Зона регулирования застройки № 1.

Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07 июля 1998 г. и Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Постановлению Правительства Москвы № 545 от 07 июля 1998 г.: «Охранная (объединенная охранная) зона памятника истории и культуры - территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (к памятнику, группе памятников и их территориям) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, оптимального зрительного восприятия, а также поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения.

Охранная зона – территория с особо строгим режимом использования земель, запрещающим строительную и хозяйственную деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности объекта культурного наследия, а также искажению условий его восприятия и традиционных высотных параметров ценного градостроительного окружения.

Преимущественным режимом содержания охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников, предусматривающая реставрацию и ограниченную реконструкцию ценных элементов исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик с допустимым использованием методов компенсационного строительства.

Для участков, вошедших в состав охранных зон и утративших историческую композиционно-планировочную структуру или радикально трансформированных, определен режим реновации - обновление сложившейся ситуации с учетом традиционных типологических характеристик градостроительного окружения объектов охраны, а также в целях оптимизации условий восприятия памятников и формирования адекватной историко-культурному наследию городской среды (в том числе, методами сомасштабного нового строительства)».

Зона охраняемого культурного слоя - часть городской территории, обеспечивающая охрану объектов археологического наследия: отдельных памятников археологии и участков ценного культурного слоя.

¹¹ Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

В зоне охраняемого культурного слоя запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии. Режим содержания зоны охраняемого культурного слоя предусматривает проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации памятников археологии, а также осуществление археологических наблюдений с целью изучения культурного слоя и выявления памятников археологии.

Зона регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом. Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский период.

Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов.

Учитывая, что существующая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в центральной части города Москвы, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

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.

Москва¹² – 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 – 13 104 177 чел. (на 01 января 2023 года)¹³, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

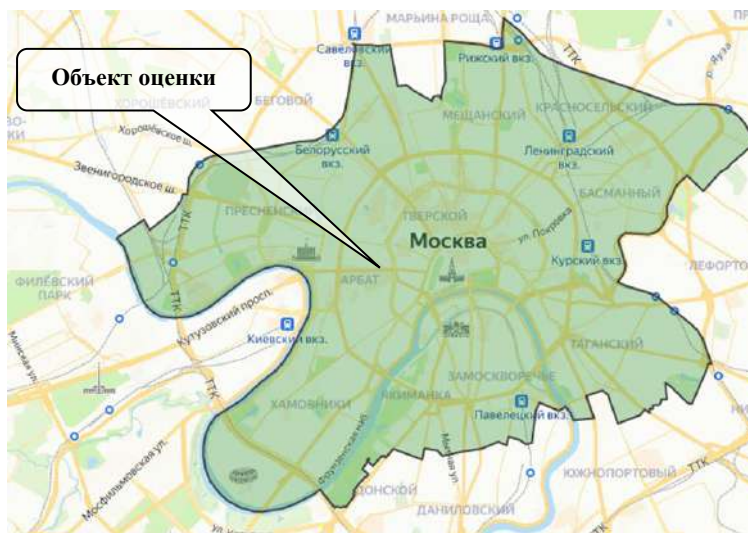


Рис. 3. Центральный административный округ на карте г. Москвы¹⁴

¹² Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>, материал из Википедии — свободной энциклопедии. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

¹³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022-2023 гг. (с учетом итогов ВПН) (дата публикации 28.04.2023 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20\(с%20учетом%20итогов%20ВПН\)\(1\).doc](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20(с%20учетом%20итогов%20ВПН)(1).doc)

¹⁴ Источник картографической информации. URL: https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центральной части столицы и включает в себя 10 районов. Является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы.

Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. В округе расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно в ЦАО. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения¹⁵.

Общая численность жителей Центрального административного округа составляет 771 733 чел. (на 01.01.2023 г.)¹⁶.

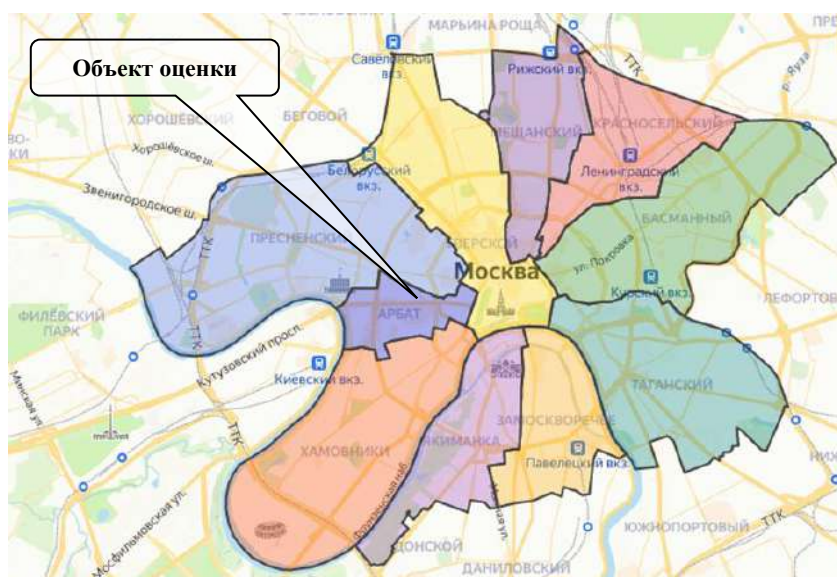


Рис. 4. Карта районов ЦАО¹⁷

Район Арбат¹⁸ входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 276 га, в нём насчитывается 73 улицы и 7 станций метро (Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 31 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Арбат и прочие районные органы власти.

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

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

¹⁵ Москва – информационный портал. URL: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

¹⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022-2023 гг. (с учетом итогов ВПП) (дата публикации 28.04.2023 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20\(с%20учетом%20итогов%20ВПП\)\(1\).doc](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Оценка%20численности%20постоянного%20населения%20г.%20Москвы%20на%201%20января%202022-2023%20гг.%20(с%20учетом%20итогов%20ВПП)(1).doc)

¹⁷ Источник картографической информации. URL: https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/

¹⁸ Справка о районе Арбат / Центральный административный округ города Москвы. URL: <https://cao.mos.ru/areas-cao/arbata/>

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 переуллка, Новинского бульвара, Поварской улицы, Скатертного переуллка, Хлебного переуллка, далее, пересекая Мерзляковский переуллок, по южным границам владения № 8 по Мерзляковскому переуллку и владения № 76 по Никитскому бульвару, далее, пересекая Никитский бульвар, по северным границам владения № 6 по Никитскому бульвару и владения № 1 по Калашному переуллку, осям: Калашного, Нижнего Кисловского, Большого Кисловского переуллков, Большой Никитской улицы, Моховой улицы, улицы Знаменки, Большого Знаменского переуллка, Колымажного переуллка, далее, пересекая Гоголевский бульвар, по осям: западного проезда Гоголевского бульвара, переуллка Сивцев Вражек, Денежного переуллка, Глазовского переуллка, Смоленского бульвара, южного проезда Смоленской улицы и Смоленской улицы до Бородинского моста.

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

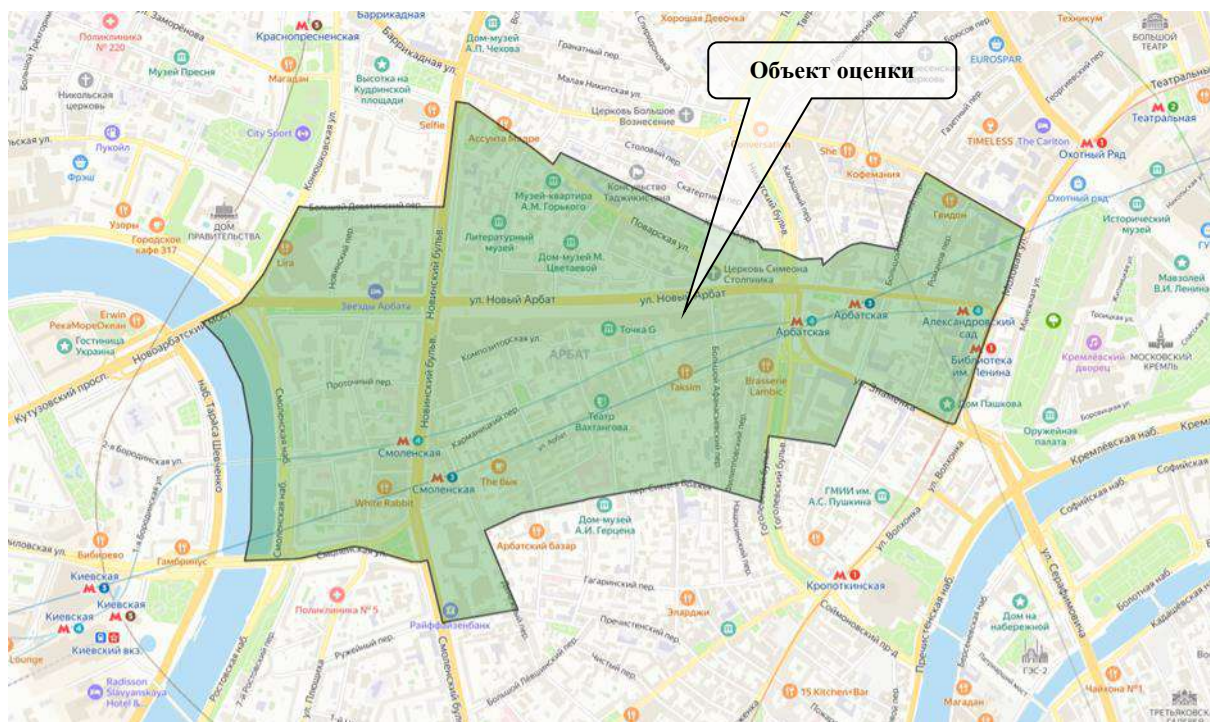


Рис. 5. Карта района Арбат г. Москвы¹⁹

*Новый Арбат*²⁰ – одна из наиболее известных городских улиц, ставшая самостоятельной и популярной достопримечательностью Москвы, построенная в 1960-х годах. Длина улицы составляет 1,5 километра: начинаясь 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.

¹⁹ Источник картографической информации. URL: https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/rayon_arbat/

²⁰ Статья «Новый Арбат», 14 ноября 2017 г., http://mosprogulka.ru/places/novyj_arbat, Арбат москва достопримечательности: фото и описание, <https://addhome.ru/novyj-arbat-moskva.html>

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

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

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

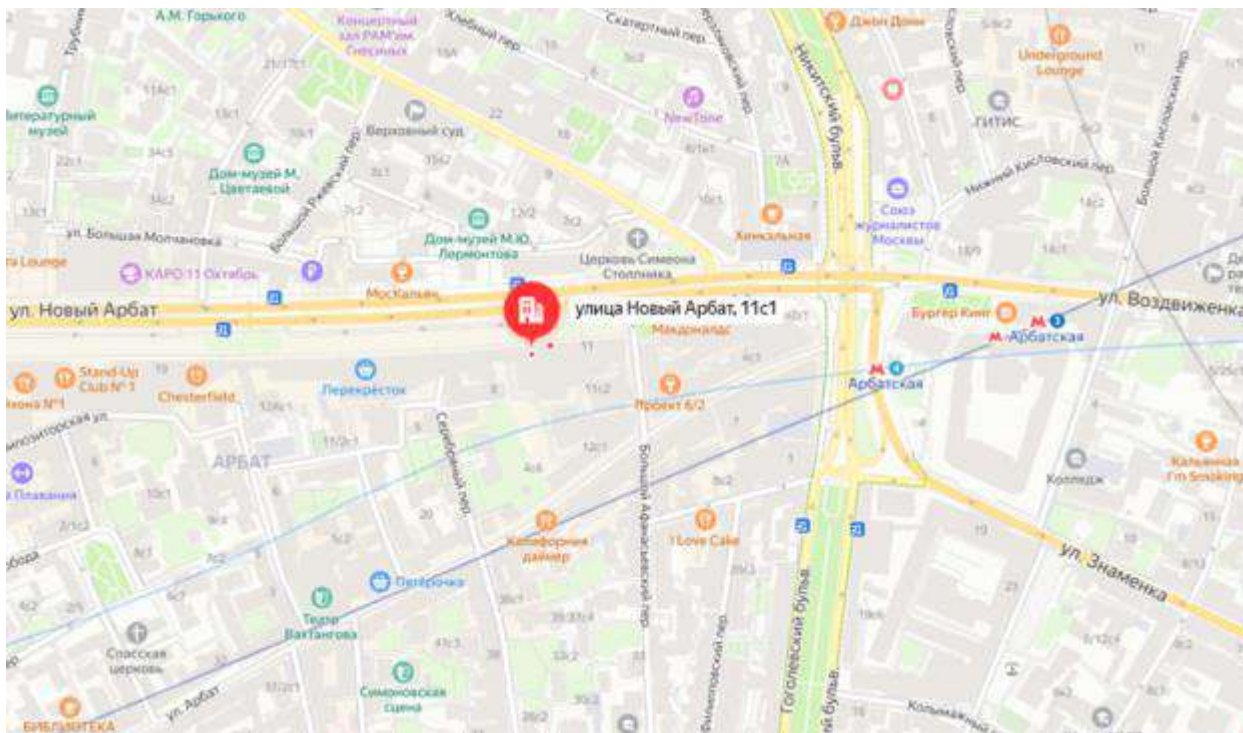


Рис. 6. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы²¹

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 м²² от станции метро «Арбатская» (6 минут пешком).

²¹ Источник картографической информации – Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

²² Здесь и далее расстояния измерены по протяженности автомобильных дорог с помощью интернет-ресурса <https://yandex.ru/maps/>

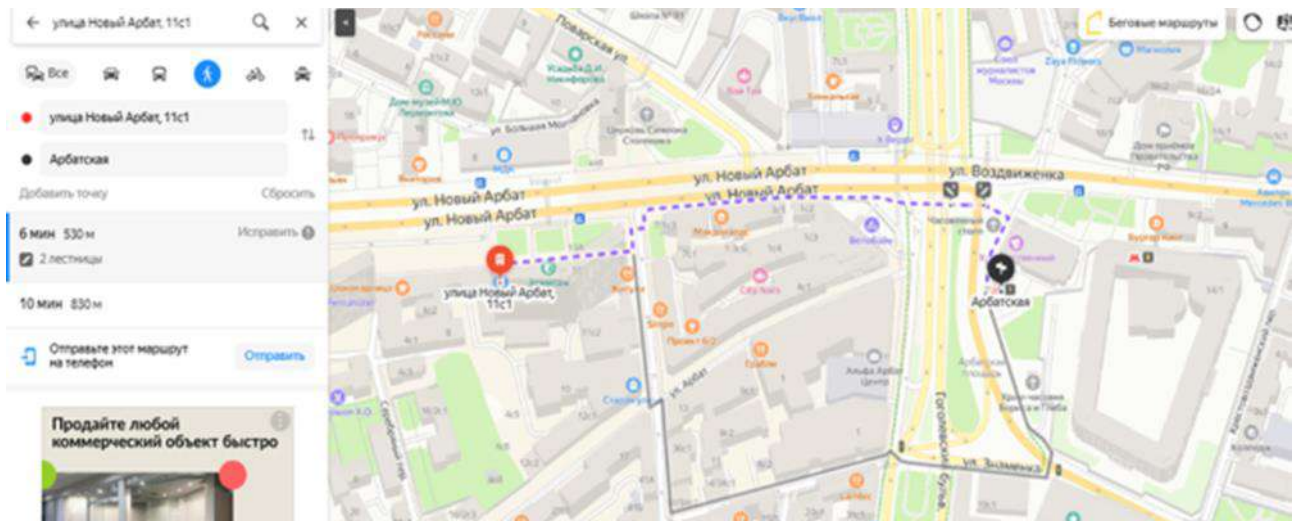


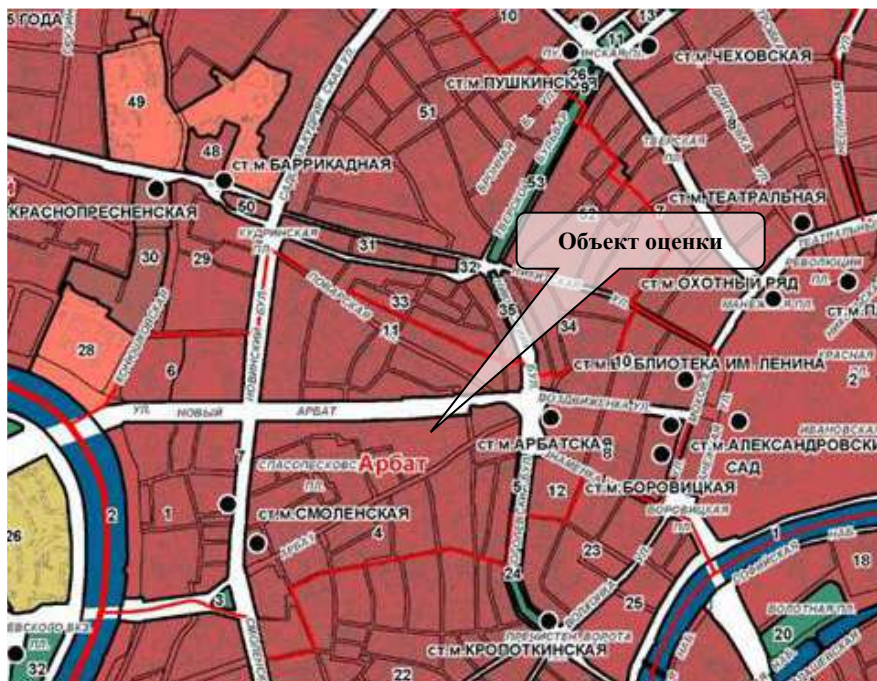
Рис. 7. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы²³

Движение грузового транспорта без разрешения по территории ЦАО запрещено²⁴. Доступ к объекту возможен легковым транспортом. Вблизи имеется городская парковка.

²³ Источник картографической информации – Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

²⁴ Приказ от 29 ноября 2022 г. №61-02-543/22 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве». URL: <https://www.mos.ru/dt/documents/prikazy-i-rasporiazheniia-departamenta/view/278759220/?ysclid=lidi6n62vc339518246>

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 водных поверхностей
 - 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. 8. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)²⁵

²⁵ Официальный сайт Мэра Москвы, Генеральный план города Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Карта 2, URL: <https://www.mos.ru/mka/function/dlia-spcialistov/dokumenty-territorialnogo-planirovaniia/>, https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (сmp. 55)

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 оценки²⁶

| Наименование | Значение |
|---|--|
| Кадастровый номер | 77:01:0001046:1036 |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб. | 11 808 514 438,46 |
| Назначение | Нежилое здание |
| Фактическое использование | По назначению |
| Год постройки | 1968 |
| Количество этажей | 26 (в том числе 2 подземных) |
| Общая площадь, кв. м | 47 081,6 |
| 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 | Удовлетворительное |

Таблица № 9. Описание оцениваемых помещений

| Наименование | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|---|--|--|---|--|
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
| Кадастровый номер | 77:01:0001046:1528 | 77:01:0001046:2551 | 77:01:0001046:2906 | 77:01:0001046:2897 |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб. | 323 437 793,85 | 1 005 401 692,35 | 376 289 606,46 | 736 303 406,33 |

²⁶ Описание составлено Оценщиком по данным сайта Росреестра и <http://www.makler.su/tc/torgoviy-tsentr-novoarbatskiy/>

| Наименование | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|--|---|--|--|---|
| 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 | | | |
| Преимущественное состояние внутренней отделки | Хорошее, стандартный ремонт | | | |
| Описание внутренней отделки | Металлопластиковые окна и двери, плитка, окраска, подвесной потолок | | | |
| Признаки наличия износа, устареваний для помещений | Повреждений и деформаций нет | | | |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Отсутствует | | | |
| Иные характеристики, оказывающие существенное 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 проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. |
| 81-100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. |

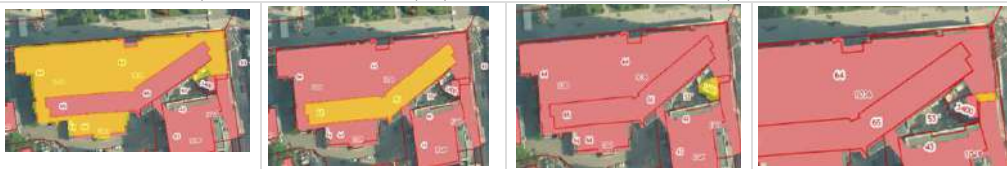
При оценке технического состояния отделки Оценщик руководствовался следующими критериями²⁷:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, 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.

²⁷ Критерии определены на основании классификации технического состояния объектов ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда / Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) методом массовой оценки // https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1072/Model_stoimosti_3_kv_2022.pdf) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, «без отделки» – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений 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 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 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 01.01.2022 г., руб. | 641 088 831,37 | 224 441 993,44 | 18 166 711,68 | 4 044 745,25 |
| Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки | Многофункциональная общественная зона (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов) | | | |
| Зоны особого режима использования | Зона охраняемого культурного слоя № 1 (реестровый номер: 77:02-6.273), зона регулирования застройки № 1 (реестровый номер: 77:01-6.334) | | | |
| Общая площадь, кв. м | 4 171+/-23 | 1 442+/-13 | 114+/-4 | 25+/-2 |
| Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м ²⁸ | 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 | | | |

²⁸ 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.

| 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 |
|---|--|
| Наличие зарегистрированных строений на участке | Нежилое здание общей площадью 47 081,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001046:1036 |
| Наличие иных строений/сооружений на участке | Отсутствуют |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке, газоснабжение по границе |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Отсутствует |
| Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость | Не выявлены |

Далее представлены фотоматериалы Объекта оценки, полученные в ходе проведения осмотра.



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Внешний вид здания, вход в помещения

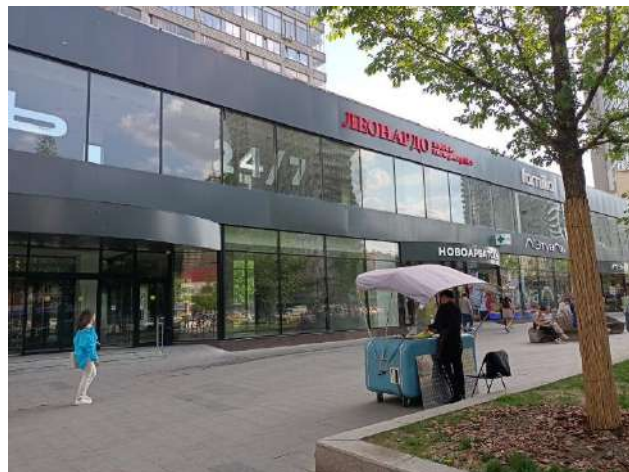


Фото 6. Внешний вид здания, вход в помещения



Фото 7. Внешний вид здания, вход в помещения



Фото 8. Внешний вид здания, вход в помещения



Фото 9. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 10. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 11. Состояние помещений на 1 этаже

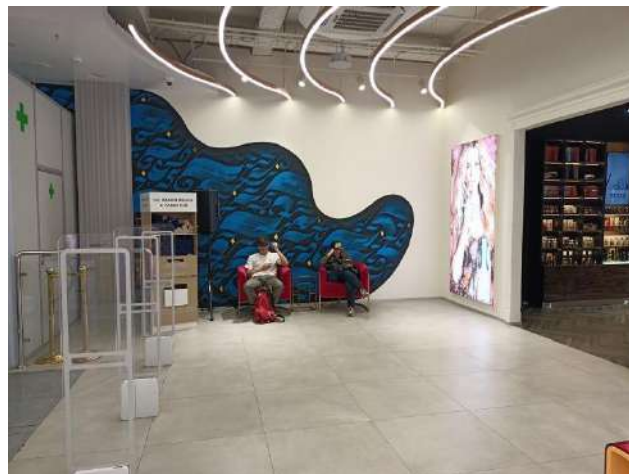


Фото 12. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 13. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 14. Состояние помещений на 1 этаже

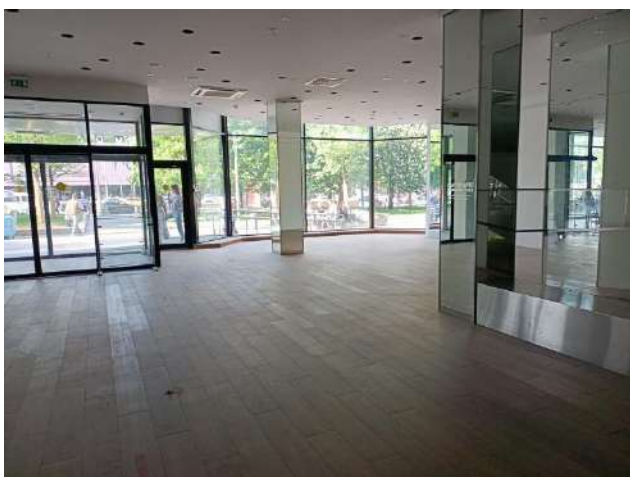


Фото 15. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 16. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 17. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 18. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 19. Состояние помещений на 2 этаже

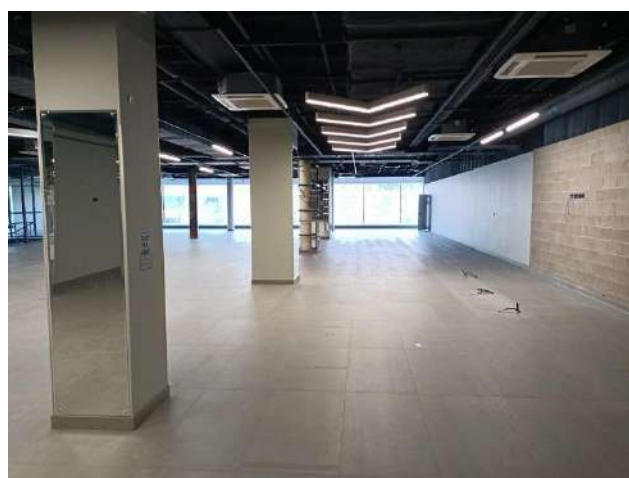


Фото 20. Состояние помещений на 2 этаже

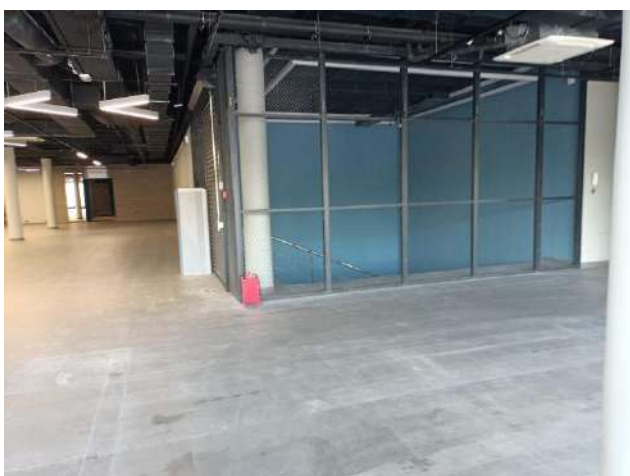


Фото 21. Состояние помещений на 2 этаже

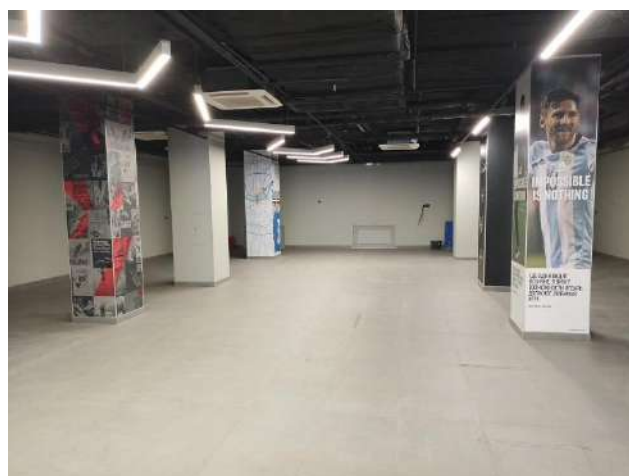


Фото 22. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 23. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 24. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 25. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 26. Состояние помещений на 2 этаже

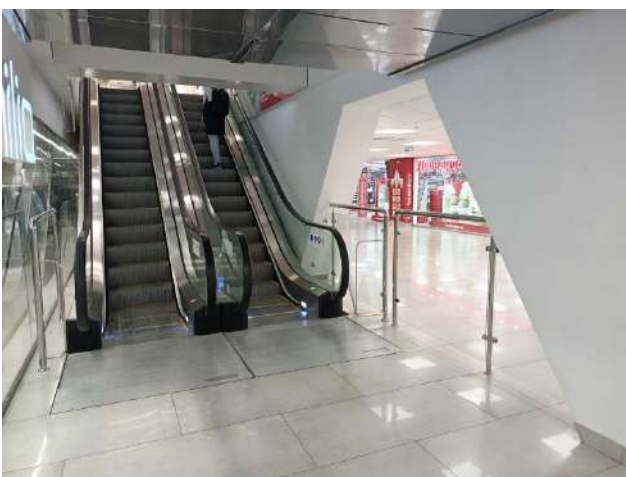


Фото 27. Состояние помещений подвал, -1 этаж

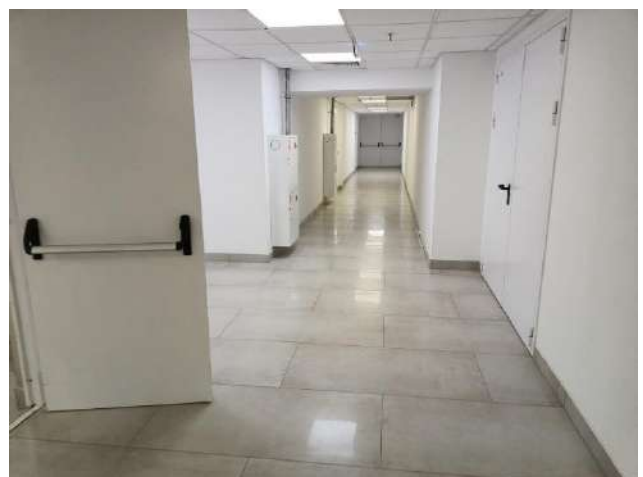


Фото 28. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 29. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 30. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 31. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 32. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 33. Состояние помещений подвал, -1 этаж

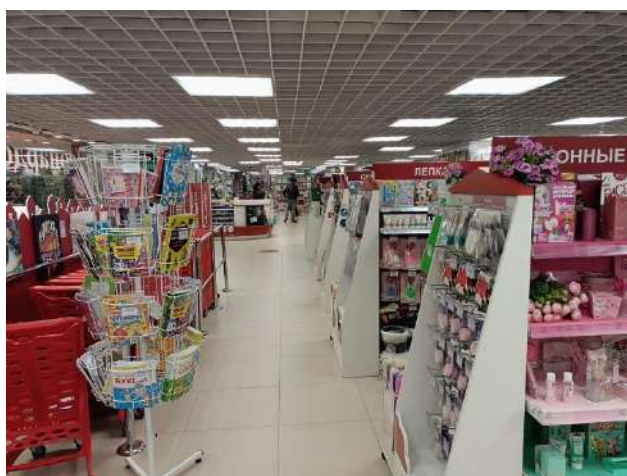


Фото 34. Состояние помещений подвал, -1 этаж



Фото 35. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 36. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 37. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 38. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 39. Прилегающая территория



Фото 40. Прилегающая территория

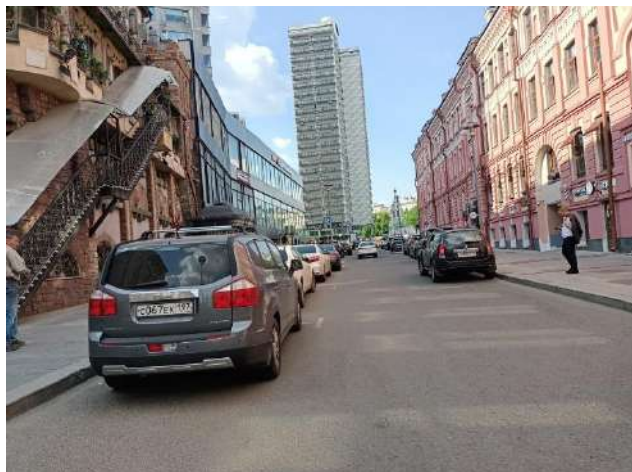


Фото 41. Прилегающая территория



Фото 42. Адресный указатель

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 (торговом коридоре).

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 ²⁹ | Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰ |
|-------------------------|---|---|
| Объем валового продукта | Объем ВВП России за 2022 г., по второй оценке, составил в текущих ценах 153 435,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 г. составил 97,9%. | Прогнозируется, что основной вклад в снижение ВВП в 2022 году внесет сжатие потребительского спроса (в части торгового оборота из-за всплеска инфляции и снижения реальных доходов населения), замедление оборота оптовой торговли и связанных секторов (транспортировка и хранение) на фоне сокращения физических объемов внешнеторгового оборота. В ре- |

²⁹ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-март 2023 года» (опубликовано 03.05.2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>

³⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-марте 2023 года» (опубликовано 11.05.2023 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>, <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-марте%202023%20года»>

| Факторы | Социально-экономическое положение России ²⁹ | Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|-------------------|--|-------|----------------------------|--------|-----------------------------|--------|--|-------|--|-------|---------------|-------|--|--------|----------------------------|-------|---|-------|---|-------|-------------------------------------|-------|---|-------|--|-------|---|-------|---|-------|-------------|-------|---|-------|---|-------|-----------------------------------|-------|---|-------|---|--|------------|--|------|----------------------------|---|-----------------------------|-------|--|------|--|------|---------------|------|--|-------|----------------------------|------|---|------|---|------|-------------------------------------|------|---|-------|--|------|---|------|---|------|-------------|------|---|------|---|------|-----------------------------------|------|
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | <p>Индекс промышленного производства в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составил 101,2%, в I квартале 2023 г. - 99,1%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составил 96,4%, в I квартале 2023 г. - 96,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года составил 106,3%, в I квартале 2023 г. - 101,1%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2023 г. составил 921,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в I квартале 2023 г. – 2 255,0 млрд рублей, или 108,8%.</p> | <p>в результате ВВП города Москвы в 2022 году снизится на 2,1 % и составит в номинальном объеме 26,2 трлн рублей. На фоне адаптации российской экономики к новым условиям функционирования темп роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составит в 2023 году 102,8 %, в 2024-2025 годах – 103,3–102,9 % соответственно³¹.</p> <p>Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 г. по сравнению с январем-мартом 2022 г. составил 105,8%, в марте 2023 г. с февралем 2023 г. – 112,7%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2023 г. по сравнению с январем-мартом 2022 г. составил 106,4%, в марте 2023 г. с февралем 2023 г. – 115,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - марте 2023 г. составил 330 461,3 млн рублей или 115,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года.</p> <p>В январе-марте 2023 г. организациями-застройщиками введено 94 жилых здания. Всего построено 31 297 новых квартир.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Структура экономики региона | <p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу³²:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>4 квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>4,37%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>10,87%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,94%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,51%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,44%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>7,63%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>11,98%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>5,92%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,82%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>3,53%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,18%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>9,93%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,17%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,33%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,49%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,71%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,47%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,96%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,51%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,25%</td></tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности | 4 квартал 2022 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 4,37% | Добыча полезных ископаемых | 10,87% | Обрабатывающие производства | 13,94% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,51% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,44% | Строительство | 7,63% | Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 11,98% | Транспортировка и хранение | 5,92% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,82% | Деятельность в области информации и связи | 3,53% | Деятельность финансовая и страховая | 5,18% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 9,93% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 5,17% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,33% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,49% | Образование | 2,71% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,47% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,96% | Предоставление прочих видов услуг | 0,51% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,25% | <p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³³</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>0,0%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>-</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>4,9%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>18,4%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>7,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>8,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>13,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>9,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>3,9%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,3%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,9%</td></tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности | За 2021 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 0,0% | Добыча полезных ископаемых | - | Обрабатывающие производства | 15,6% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,3% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | Строительство | 4,9% | Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 18,4% | Транспортировка и хранение | 7,0% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 1,0% | Деятельность в области информации и связи | 8,5% | Деятельность финансовая и страховая | 1,7% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 13,9% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 9,7% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 3,9% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 5,0% | Образование | 2,2% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,2% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,3% | Предоставление прочих видов услуг | 0,9% |
| Наименование вида экономической деятельности | 4 квартал 2022 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 4,37% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 10,87% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обрабатывающие производства | 13,94% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,51% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,44% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Строительство | 7,63% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 11,98% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Транспортировка и хранение | 5,92% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,82% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области информации и связи | 3,53% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность финансовая и страховая | 5,18% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 9,93% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 5,17% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 2,33% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,49% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Образование | 2,71% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,47% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,96% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предоставление прочих видов услуг | 0,51% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,25% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наименование вида экономической деятельности | За 2021 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обрабатывающие производства | 15,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Строительство | 4,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов | 18,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Транспортировка и хранение | 7,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 1,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области информации и связи | 8,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность финансовая и страховая | 1,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 13,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 9,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 3,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 5,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Образование | 2,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предоставление прочих видов услуг | 0,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Оборот розничной торговли | Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3 665,9 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к | Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 517,9 млрд руб. или 88,1% (в сопоставимых ценах) к | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

³¹ Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов, <https://www.mos.ru/upload/documents/files/Prognosocialno-ekonomicheskogorazvitiyagorodaMoskvina2023godiplanoviyperiod2024i2025godov.pdf>

³² Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 07 апреля 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

³³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Произведенный ВВП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (опубликовано 22 марта 2023 г.) – URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134924>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20\(с%202016%20г.\)](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)).xlsx

| Факторы | Социально-экономическое положение России ²⁹ | Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰ |
|---|--|---|
| | соответствующему периоду 2022 года, в I квартале 2023 г. – 10 372,4 млрд рублей, или 92,7%. | соответствующему месяцу 2022 года. В январе-марте 2023 г. – 1 400,2 млрд руб. или 83,3% соответственно. |
| Индекс потребительских цен | В марте 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 101,0%. | В марте 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 99,98%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,9%. |
| Уровень доходов населения | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2023 г. составила 65 094 рубля по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилась на 13,2%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2023 г. составил 3,5% (без исключения сезонного фактора). | Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2023 г., по оперативным данным составила 120 097,6 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2022 г. на 4,9 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2023 г. составила 94,7 % к уровню февраля 2022 г. На конец марта 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. |
| Наиболее значимые предприятия региона | Выручка за 2021 год лидера рейтинга «Газпрома» выросла на 62%, превысив 10 трлн рублей, прибыль составила 2,15 трлн рублей. Второй по прибыли оказалась «Роснефть», (более 1 трлн рублей). Не отстал и частный сектор: «Сургутнефтегаз», «ЛУКОЙЛ», «НоваТЭК» и его проект «Ямал СПГ». Отдельно стоит упомянуть черную и цветную металлургию: «Металлоинвест», группа НЛМК, «Северсталь», «Норильский никель». В прошлые годы среди самых прибыльных компаний России были банки — Сбербанк и Альфа-банк, группа ВТБ. Итоги 2021 года у банковского сектора тоже были блестящими, однако финансовых результатов они не раскрыли. К крупнейшим предприятиям относятся РЖД, X5 Retail Group, «Ростех», Розничная сеть «Магнит», «Росатом» и др. ³⁴ | Наиболее крупные компании Москвы (по выручке): ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРЕКРЕСТОК», АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ», ООО «МВМ» (розничная торговля), ООО «ФМСМ» и ООО «ДЖ.Т.И. РОССИЯ» (оптовая торговля табачными изделиями), АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ», ПАО «МЕГАФОН», ПАО «МТС» и др. ³⁵ |
| Показатели инвестиционной привлекательности региона | Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» 31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». 28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями ³⁶ | Инвестиционный рейтинг региона – А-1 (Наивысший уровень инвестиционной привлекательности) ³⁷ |

³⁴ Эксперт-400: Рейтинг крупнейших компаний России (9 октября 2022 г.) – URL: <https://expert.ru/expert/2022/41/na-polnykh-parusakh-v-noviy-krizis/>

³⁵ Информационный ресурс СПАРК / Рейтинг компаний Москвы (по выручке) // URL: <https://spark-interfax.ru/map/moskva>

³⁶ Суверенный кредитный рейтинг России – URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³⁷ Данные агентства «Эксперт РА» // Инвестиционная привлекательность регионов по итогам 2021 года, 14 ноября 2022 г., URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/

| Факторы | Социально-экономическое положение России ²⁹ | Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰ |
|--|--|---|
| Политическая обстановка и иные факторы | <p>Россия лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.</p> <p>Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно связанной от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.</p> <p>Сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.</p> <p>В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, аналитики считают, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.³⁸</p> <p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.³⁹</p> <p>Аналитики значительно улучшили прогноз ВВП на 2023 год с -1,1% до -0,1%. Прогнозы на 2024-2025 годы соответствуют мартовскому опросу. По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +0,8% (в мартовском опросе — -0,2%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.⁴⁰</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.

³⁸ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на май 2023 года // <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20май.pdf>

³⁹ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

⁴⁰ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, апрель 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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

Выводы: В январе-марте 2023 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства и строительства по сравнению с сопоставимым периодом 2022 года. Оборот розничной торговли снизился. Сократился размер реальной номинальной начисленной заработной платы.

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой 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 размерам⁴¹:

- 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;

⁴¹ 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/>)

- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 м до 2500 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 «У дома» (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 м до 400 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; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- 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; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- 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 (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию,

средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);

- 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.

Таким образом, 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

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 квартала 2023 года⁴²

| Основные показатели* | |
|---|-------------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ² | 14,5/7,4 |
| Введено в эксплуатацию в I кв. 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² | 33,0/27,0 |
| Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² | ≈299,6/≈176,6 |
| Доля вакантных площадей, % | 14,5% (+1,2 п. п.)** |
| Условия аренды в торговых центрах Москвы***: | |
| торговая галерея, руб./м ² /год | 0–180 000 |
| якорные арендаторы, руб./м ² /год | 0–50 000 |
| Операционные расходы: | |
| торговая галерея, руб./м ² /год | 6 000–15 000 |
| якорные арендаторы, руб./м ² /год | 1 500–3 000 |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей | 582 |
| * В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением | |
| ** Изменение по сравнению с показателем за I кв. 2022 г. | |
| *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы | |

Рис. 9. Основные индикаторы рынка

Предложение. В I кв. 2023 г. было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта – МФК «Митино Парк»⁴³ (27,0 тыс. кв. м GLA), а также были завершены работы по строительству в ТЦ «Планета», однако открытие планируется в следующем квартале. Остальные торговые объекты, заявленные к вводу в 2023 г., перенесли сроки открытий на другие даты. Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).

С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями относительно предыдущего квартала изменился незначительно и составляет 582 кв. м на 1 000 человек.

⁴² Рынок торговой недвижимости. Москва. I квартал 2023 г. // URL: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhivosti-moskva-1-kvartal>

⁴³ Официальное открытие планируется во II квартале 2023 г.

В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения. С начала года прирост был зафиксирован в Северо-Западном АО (+5,4%) за счет технического открытия МФК «Митино Парк». В перспективе ближайших пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров преимущественно районных и окружных форматов или в составе многофункциональных комплексов.

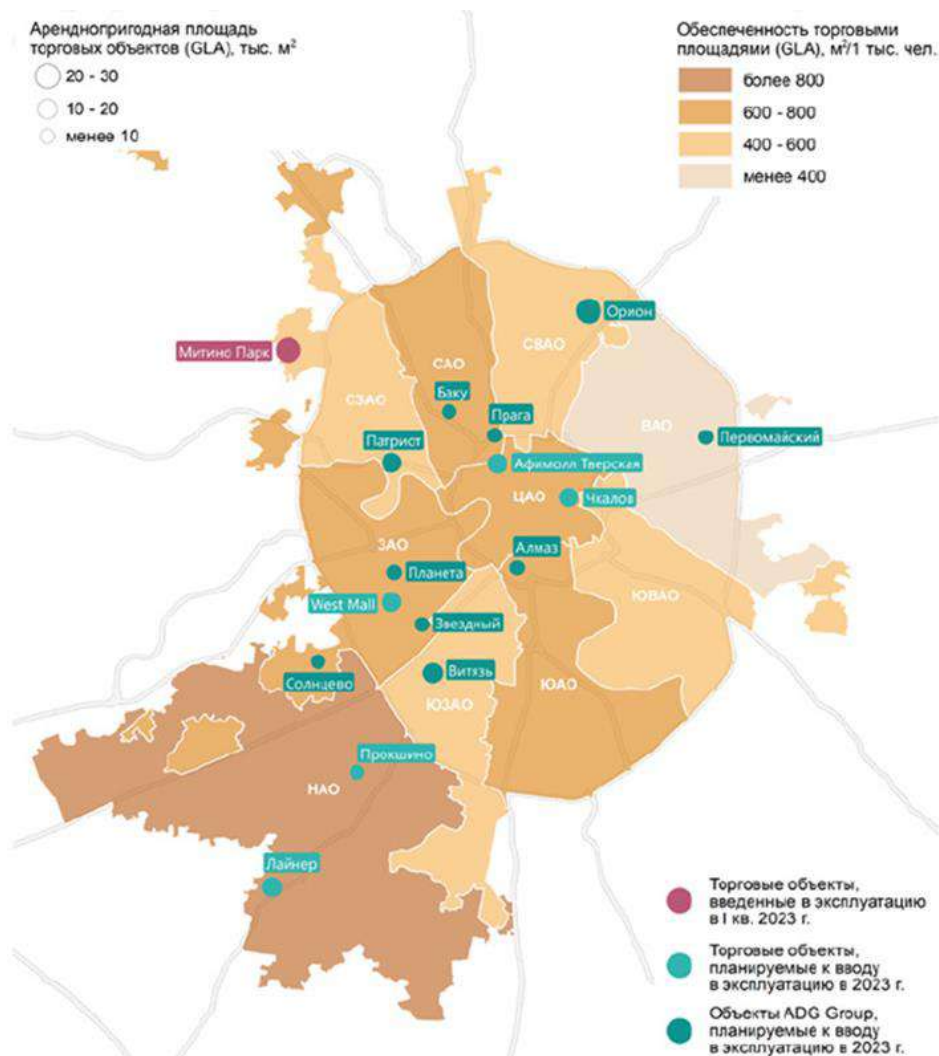


Рис. 10. Торговые центры, открывшиеся в I кв. 2023 г.

В I кв. 2023 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. (относительно I кв. 2022 г.) и составил 14,5%. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ритейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии, февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. По сравнению с предыдущим кварталом показатель снизился на 1,1 п. п. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – деление помещений с целью оптимизации форматов и диверсификации рисков.



Рис. 11. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

Спрос. В 2023 г. продолжается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. В региональных городах России был запущен магазин российских дизайнеров NICO’NINI в ТРЦ «Аура» (Ярославль) и универмаг локальных марок SLAVA в ТРЦ «Планета» (Пермь), также планируются к открытию пространства SLAVA в фудмолле VOKZAL 1835 (Санкт-Петербург) и новый проект от ТРЦ «Гринвич» (Екатеринбург) – Hilight. Помимо этого, в столичном «Outlet Village Белая Дача» появилось новое пространство с локальными и мировыми брендами «РЕМАРК», в ТРЦ «Метрополис» – TRND, и планируется к открытию мультибрендовый магазин иностранных брендов STORE by Lukse в ТРЦ «Аура» (Новосибирск) на месте магазина испанского бренда Massimo Dutti.

С марта 2022 г. о приостановке деятельности сообщили более 180 международных ретейлеров, об уходе из России объявили 23 иностранные компании (некоторые из них – частично) из сферы торговли и общественного питания (из них 74% ретейлеров развивались полностью или частично в торговых центрах в формате отдельно стоящих магазинов), что также добавляло роста неопределенности на рынке, однако не все из них прекратили бизнес окончательно, некоторые продолжают работать и/или продавать остатки, есть и те, которые могут вернуться на рынок под другими именами. Кроме того, было зафиксировано 34 ребрендинга ретейлерами/компаниями под новыми брендами и перехода бизнеса к локальным владельцам. Последние ребрендинги были произведены компанией Inditex, которая частично оставила бренды Maag (Zara), Ecu (Bershka), DUB (Pull&Bear) и ретейлерами US Polo (AR Fashion), Hamleys («Винни»), Costa Coffee (Coffee), Reima (Nordy).

| | Бренд | Страна происхождения | Профиль |
|----|--|----------------------|---|
| 1 | Prisma | Финляндия | Продукты |
| 2 | Hesburger | Финляндия | Общественное питание |
| 3 | Paulig Cafe & Store | Финляндия | Общественное питание |
| 4 | Jacquemus | Франция | Одежда и обувь |
| 5 | JYSK | Дания | Товары для дома |
| 6 | Watsons | Китай | Парфюмерия и косметика |
| 7 | Victoria's Secret | США | Одежда и обувь/Нижнее белье |
| 8 | Coty | Франция/США | Парфюмерия и косметика |
| 9 | Groupe SMCP (Sandro, Maje)* | Франция | Одежда и обувь |
| 10 | Moncler | Италия | Одежда и обувь |
| 11 | Nike (Converse)* | США | Одежда и обувь |
| 12 | Lindt | Швейцария | Продукты |
| 13 | Triumph | Германия | Нижнее белье |
| 14 | H&M Group (H&M, H&M Home, COS, Weekday, Monki, & Other Stories, Arket) | Швеция | Одежда и обувь/Товары для дома |
| 15 | Nestle (Nespresso) | Швейцария | Продукты |
| 16 | Hard Rock Cafe | США | Общественное питание |
| 17 | Laduree | Франция | Продукты/Общественное питание |
| 18 | IKEA** | Швеция | Товары для дома |
| 19 | Inditex (Massimo Dutti, Oysho, Zara Home) | Испания | Одежда и обувь/Нижнее белье/Товары для дома |
| 20 | Hermes | Франция | Одежда и обувь/Аксессуары |
| 21 | Paul Smith | Великобритания | Одежда и обувь |
| 22 | Decathlon*** | Франция | Товары для спорта |
| 23 | Marks&Spencer**** | Великобритания | Одежда и обувь |

* Ретейлеры продолжают работать

** Продажа 4 заводов

*** Продажа BlueBox

**** Ретейлер продолжат работать, отказ от российских франшиз и поэтапное закрытие

Рис. 12. Ключевые бренды, объявившие об уходе с российского рынка

| | Бренд | Страна | Профиль |
|----|--|----------------|---|
| 1 | L'Occitane | Франция | SoBeautiful (ранее Л'Окситан) |
| 2 | OBI | Германия | ОБИ |
| 3 | McDonald's | США | Вкусно – и точка |
| 4 | LPP Group (Reserved, House, Cropp, Mohito, Sinsay) | Польша | RE, Xc, CR, M, Син |
| 5 | CCC | Польша | Obuv |
| 6 | Levi's | США | JNS/JEANS'a |
| 7 | Helly Hansen | Норвегия | Хансен Аутлет и MOVE |
| 8 | Reebok | США | Sneaker Box (продажа турецкой компании FLO Retailing) |
| 9 | Starbucks | США | Stars Coffee (продажа рэперу и бизнесмену Тимурю Юнусову и ресторатору Антону Пинскому) |
| 10 | Samsonite | США | ЧемоданPRO |
| 11 | Mango | Испания | Передача франчайзи |
| 12 | Deichmann | Германия | NAM (продажа) |
| 13 | Crocs | США | Saboo |
| 14 | TOUS | Испания | работает в России через партнера Rashi Group |
| 15 | Pizza Hut | США | Пицца-Н (продажа российской компании «Ной-М») |
| 16 | KFC | США | Rostic's |
| 17 | Sephora | Франция | Иль Де Ботз (передача локальному менеджменту) |
| 18 | Dunkin' Donuts | США | Donutto |
| 19 | LEGO | Дания | Мир кубиков |
| 20 | Inditex (Pull&Bear, Bershka, Zara, Stradivarius) | Испания | DUB, Ecu, Maag, Vilet |
| 21 | Krispy Kreme | США | Krunchy Dream (продажа ресторатору Аркадию Новикову) |
| 22 | Mothercare | Великобритания | Motherbear (продажа российской компании «Джамилько») |
| 23 | Timberland | США | Bootwood |
| 24 | Baskin Robbins | США | BRandICE |
| 25 | Calvin Klein Underwear | США | Under |
| 26 | Nike | США | NSP |
| 27 | Lush | Великобритания | OOMPH |
| 28 | DIM | Италия | Ребрендинг (франчайзинговые магазины останутся) |
| 29 | The Body Shop | Великобритания | Возможен ребрендинг (продажа российской компании «Джамилько») |
| 30 | Hamleys | Великобритания | «Винни» |
| 31 | US Polo | США | AR Fashion |
| 32 | Costa Coffee | Великобритания | Coffee |
| 33 | Reima | Финляндия | Nordy |
| 34 | Leroy Merlin | Франция | Планируется передача локальному менеджменту |

Рис. 13. Ключевые бренды, оставшиеся на российском рынке

По итогам I кв. 2023 г. на российский рынок вышли пять новых международных брендов, за аналогичный период 2022 г. – один. Несмотря на влияние геополитической обстановки, количество выходов новых брендов за три месяца показало позитивную динамику и составило практически половину (45%) от годового показателя 2022 г.

Новые ретейлеры из Турции представлены в таких профилях, как «одежда и обувь» и «товары для дома» и работают в ценовом сегменте «средний», «выше среднего».

Первые точки продаж новых ретейлеров были открыты в столичных торговых центрах. Так, ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ «Афимолл Сити» привлекли в состав арендаторов магазины турецких брендов NetWork и Club. Помимо этого, в ТРЦ «Афимолл Сити» запустили магазин AC&Co. В ТРЦ «Щелковский» открылся один из первых магазинов Loft – новый бренд от Eroglu Holding, владельцев другого популярного в

России бренда (Colin's), в ТРЦ «МЕГА Химки» появился ретейлер Madame Coco с собственным производством домашнего текстиля и товаров для интерьера.

Коммерческие условия. С марта 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдалось. На рынке заключались единичные сделки по более высоким ставкам на площадки с отделкой, которые ранее занимали международные бренды. Помещения без отделки пользовались наименьшим спросом у ретейлеров в связи с дополнительными затратами на ремонт.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./ кв. м /год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах – до 20 тыс. руб./ кв. м /год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./ кв. м /год.

| Профиль арендатора | | Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год* | | % от товаро-оборота |
|---|----------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|
| | | Крупные торговые центры | Малые торговые центры (до 10 лет) | |
| Супермаркет (1 000–2 000 м ²) | | 8 000–18 000 | 15 000–22 000 | 4–6 |
| Супермаркет (450–900 м ²) | | 18 000–35 000 | 18 000–35 000 | 4–7 |
| Товары для дома (<1 500 м ²) | | 0–10 000 | 8 000–12 000 | 6–8 |
| Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²) | | 6 000–15 000 | 6 000–15 000 | 2,5–5 |
| Спортивные товары (1 200–1 800 м ²) | | 6 000–12 000 | 6 000–12 000 | 5–8 |
| Детские товары (1 200–2 000 м ²) | | 6 000–12 000 | 6 000–12 000 | 4–8 |
| Операторы торговой галереи**: | | | | |
| Якоря | Более 1 000 м ² | 10 000–20 000 | 0–12 000 | 4–10 |
| Мини-якоря | 700–1 000 м ² | 15 000–30 000 | 0–14 000 | 6–10 |
| Мини-якоря | 500–700 м ² | 20 000–50 000 | 0–15 000 | 6–10 |
| | 300–500 м ² | 20 000–60 000 | 0–25 000 | 5–12 |
| | 150–300 м ² | 40 000–100 000 | 8 000–25 000 | 6–14 |
| | 100–150 м ² | 50 000–120 000 | 15 000–40 000 | 10–14 |
| | 50–100 м ² | 50 000–130 000 | 15 000–50 000 | 12–14 |
| | 0–50 м ² | 50 000–180 000 | 20 000–100 000 | 10–14 |
| Досуговые концепции: | | | | |
| Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²) | | 4 000–8 000 | 4 000–6 000 | 10–15 |
| Кинотеатры (2 500–5 000 м ²) | | 0–6 000 | 0–4 000 | 8–10 |
| Общественное питание: | | | | |
| Food-court | | 120 000–150 000 | 50 000–100 000 | 10–15 |
| Кафе | | 50 000–90 000 | 20 000–80 000 | 12–14 |
| Рестораны | | 20 000–50 000 | 0–25 000 | 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

Тенденции и прогнозы. С 2022 г. усилилась тенденция к целевым визитам из-за экономной модели поведения, в т. ч. из-за сохраняющейся неопределенности в стране во избежание импульсивных покупок. Потребители продолжают покупать товары первой необходимости по мере надобности и сезонности, но меньше тратят на излишества.

Торговые центры районных и окружных форматов продолжают традиционно показывать большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на товары первой необходимости и меньше зависят от иностранных арендаторов. В начале 2023 г. периодически прослеживался всплеск потребительской активности в крупных торговых объектах, связанный с праздничными периодами и продолжительными выходными днями.

В целом зародившиеся тренды с марта 2022 г. на рынке торговой недвижимости являются отражением состояния общества. Несмотря на экономические и политические изменения в стране, влияющие на основные показатели рынка, сегмент продолжает развиваться, внедрять новые функции и привлекать арендаторов, которые позволяют расширить целевую аудиторию и сгенерировать трафик в объектах. Однако заявлять о восстановлении показателя посещаемости до допандемийных показателей в краткосрочной перспективе пока рано.

По базовому сценарию рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 г. Новое предложение в Москве к концу 2023 г. может составить 176,6 тыс. кв. м GLA. Таким образом, объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 г., при условии реализации всех проектов. Однако существует вероятность корректировки даты ввода в течение года некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 г., то самыми крупными среди них будут являться МФК «Митино Парк» (27,0 тыс. кв. м GLA), ТЦ «Орион» (21,0 тыс. кв. м GLA) и МФК West Mall (15,3 тыс. кв. м GLA).

Новое предложение столицы будет сформировано 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, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Комьюнити-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

2023 г. станет финальным аккордом в деле передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Российский бизнес имеет немаловажное значение для западных игроков, но многие из них испытывают серьезное давление в этом вопросе в странах, где находятся их штаб-квартиры, в связи с чем рассматривают разные варианты перезапуска своего бизнеса.

На места ушедших брендов будут рассматриваться международные ретейлеры, оставшихся на российском рынке и локальные игроки, преимущественно сетевые игроки (Gloria Jeans, Melon Fashion Group, «Снежная Королева», lady & gentleman CITY, LIME и др.).

| Торговые центры, планируемые к открытию в 2023 г. | | | |
|---|----------------------------------|--------|---------|
| Название | Адрес | GBA | GLA |
| Митино Парк | Дубравная ул., вл. 51 | 33 000 | 27 000* |
| West Mall | Б. Очаковская ул., вл. 1, стр. 2 | 18 300 | 15 300 |
| Чкалов | Земляной Вал ул., д. 37, к. 1 | 60 400 | 15 000 |
| Афимолл Тверская | Тагильская ул., вл. 4 | 21 900 | 14 700 |
| Лайнер | Нововатутинский пр-т | 14 400 | 10 500* |
| Прокшино | Проектируемый пр-д № 7029 | 9 000 | 8 000* |

* Оценка

Источник: NF Group Research, 2023

| Объекты ADG Group, планируемые к открытию в 2023 г. | | | |
|---|------------------------------|--------|--------|
| Название | Адрес | GBA | GLA |
| Орион | Летчика Бабушкина ул., д. 26 | 37 700 | 21 000 |
| Патриот | Саляма Адиля ул., д. 4 | 21 500 | 11 000 |
| Витязь | Миклухо-Маклая ул., д. 27а | 17 600 | 10 900 |
| Первомайский | Первомайская ул., д. 93/20 | 16 200 | 9 700 |
| Баку | Усиевича ул., д. 12 | 13 200 | 9 000 |
| Прага | Нижняя Масловка ул., д. 10 | 9 500 | 6 400 |
| Звездный | Вернадского пр-т, д. 14 | 6 300 | 5 300 |
| Планета | Нежинская ул., д. 11 | 7 700 | 4 700 |
| Солнцево | Богданова ул., д. 19 | 7 300 | 4 700 |
| Алмаз | Шаболовка ул., д. 56 | 5 600 | 3 400 |

Рис. 15. Торговые центры, планируемые к открытию в 2023 г.

Несмотря на масштабные перемены рынка, кардинального изменения восприятия торговых центров со стороны покупателей и спада интереса со стороны арендаторов не наблюдается: текущая ситуация имеет временный характер, поэтому торговая функция объекта никогда не будет неизменна. Традиционно ТЦ остаются местом для совершения покупок и проведения досуга посетителей. С учетом изменившихся запросов со стороны потребителей и геополитической ситуации девелоперы и собственники крупных объектов привлекают новые форматы магазинов (моно-бренды, альтернативные фэшн-марки на место ушедших), также активно рассматривают варианты универмагов в составе торговых комплексов и дополняют объекты новыми сервисами и услугами для охвата большей целевой аудитории.

Показатели рынка аренды помещений торговых коридоров Москвы на март 2023 г.⁴⁴

Суммарный объем предложения в аренду помещений формата street retail на центральных торговых коридорах Москвы составил 14 тыс. кв. м - 6% от общего предложения по выборке.



Рис. 16. Показатели рынка аренды помещений торговых коридоров Москвы на март 2023 г.

Наибольший объем предложения приходится на ул. Тверская (22%), 1-я Тверская-Ямская (15%), ул. Арбат (13%), ул. Покровка (10%). Минимальный предлагаемый объем предложения в аренду отмечен на ул. Никольская (0,6%), Цветной бульвар (2%), ул. Б. Дмитровка (3%).



Рис. 17. Объем экспонируемых площадей по улицам (аренда)

Диапазон площади экспонируемых помещений составляет от 5 кв. м до 447 кв. м. Средний размер помещения по всем предложениям составляет 126 кв. м, при этом в формате помещений площадью до 99 кв. м средний размер составляет 50 кв. м, в формате 100 - 500 кв. м - 207 кв. м.

В структуре площадей исследуемых коридоров доля помещений площадью менее 99 кв. м составляет 52% от общего экспонируемого предложения. На формат помещений от 100 кв. м до 249 кв. м приходится 34% предложения, на крупный формат от 250 кв. м до 500 кв. м – 14%.

Диапазон запрашиваемых арендных ставок на типичные площади составляет от 28 тыс. руб./кв. м/год до 400 тыс. руб./кв. м/год. Средневзвешенная ставка аренды по формату помещений до 99 кв. м составляет 141 тыс. руб./кв. м/год, по формату 100-500 кв. м - 83 тыс. руб./кв. м/год. Наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на ул. Тверская, ул. Новый Арбат, ул. Маросейка. Ставка аренды на этих улицах достигаются уровня 250 до 400 тыс. руб./кв. м на помещения средней площади 25 кв. м.

⁴⁴ Аналитическая статья «MALL SIDE: предложения по аренде помещений в стрит-ритейле. Март 2023 г.» от 28.03.2023 г., <https://cre.ru/analytics/90399>

Ставка аренды напрямую зависит от площади арендуемого помещения: чем больше площадь помещения, тем ниже средневзвешенная ставка аренды.

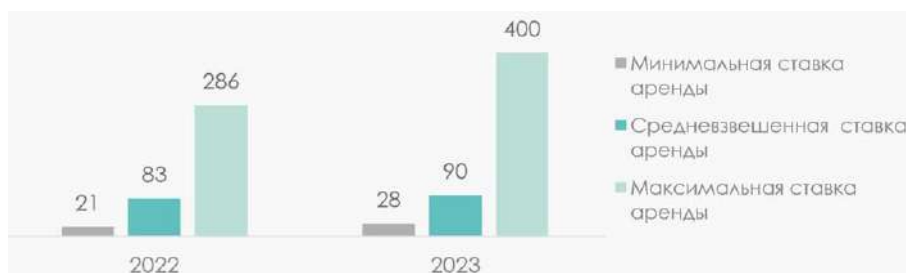


Рис. 18. Динамика ставки аренды экспонируемых площадей, тыс. руб. / кв. м / год

Значительный разброс цен зависит не только от площади, но и от расположения помещения, пешеходного и автомобильного трафика, а также качественных характеристик помещения.

Средневзвешенная цена квадратного метра по всем экспонируемым помещениям за последние 6 месяцев выросла на 7%, с 84 тыс. рублей до 90 тыс. рублей в год.

Наибольшая вакансия отмечена на ул. 1-я Тверская-Ямская (16%), ул. Петровка (11%), ул. Тверская (10%) и ул. Покровка (10%). Минимальная вакансия на ул. Новый Арбат (1%), ул. Никольская (1%) и Цветной бульвар (2%).





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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Бульварным и Садовым кольцом, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения по продаже объектов площадью от 1 000 кв. м, предложения по аренде рассматривались от 150 кв. м;
- 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);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

| Характеристики / Объекты сравнения | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Фото |  |  |  |  |
| Местоположение | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19 | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 21 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Садовая-Триумфальная, д. 12/14С1 | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 15 |
| Этаж расположения | 1 этаж - 833,8 кв. м, верхний подвал - 425,3 кв. м, нижний подвал - 439,4 кв. м | Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м | 1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м | Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Точная ссылка | https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/ | https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151902 | https://www.cian.ru/sale/commercial/287587298/ | https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/? |
| Источник информации | Светлана Морозова, +7 917 532-78-44 | Степан, + 7 495 374-90-77 | АН ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость, +7 916 645-60-90 | KIKOWN realty, +7 (495) 118-29-68 |
| Общая площадь, кв. м | 1 698,50 | 16 244,50 | 1 055,00 | 8 381,90 |
| Цена предложения, руб. | 599 000 000 | 4 785 000 000 | 390 000 000 | 2 300 000 000 |
| НДС | Включен | Включен | Включен | Включен |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Возможность торга | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |
| Использование в расчетах | + | + | + | + |

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 274 401 – 369 668 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от 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. Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торговых помещений (см. раздел 5 данного Отчета). Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», 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 рассматриваются части земельных участков и расположенные на них части (помещения) объекта капитального строительства (ОКС), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данные части земельных участков не могут быть объектом сделки без расположенных на них частей (помещений) объекта капитального строительства (ОКС), 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 помещений (частей ОКС) и стоимость права долгосрочной аренды (49 лет) на части земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, 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 помещений;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Местоположение: район расположения/ценовая зона

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

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

| 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 | 1,15 |
| 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) | 1,09 | 1,05 | 1,13 |
| 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 | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,16 |

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁵

Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
| | | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | ДО 5 МИН | ОТ 5 ДО 10 МИН | ОТ 10 ДО 15 МИН | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ |
| | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | 1,00 | 1,19 | 1,29 | 1,38 | 1,47 |
| | ДО 5 МИН | 0,84 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,24 |
| | ОТ 5 ДО 10 МИН | 0,78 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,14 |
| | ОТ 10 ДО 15 МИН | 0,73 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,07 |
| | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ | 0,68 | 0,81 | 0,87 | 0,93 | 1,00 |

Рис. 20. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁴⁶

Особенности расположения (относительно красной линии)

5. Особенности местоположения здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,22 | 1,10 | 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 | 1,06 | 1,04 | 1,08 |

Рис. 21. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴⁷

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

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

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

Тип объекта

2. 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 | 1,04 | 1,03 | 1,05 |

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта⁴⁸

Общая площадь

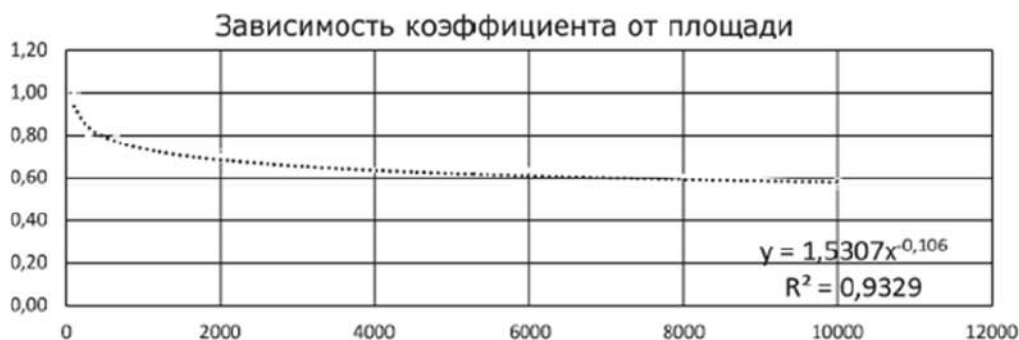


Рис. 23. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁹

Техническое состояние

9. Общее состояние здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,15 | 1,10 | 1,20 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии | 1,25 | 1,15 | 1,35 |

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние⁵⁰

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Этаж расположения

7. Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале | 1,25 | 1,10 | 1,40 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе | 1,11 | 1,05 | 1,18 |
| 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 | 1,13 |

Рис. 25. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵¹

Отдельный вход

8. Наличие отдельного входа

| 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 | 1,25 | 1,15 | 1,36 |

Рис. 26. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵²

Условия парковки

21. Наличие 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 | 1,21 |
| 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 | 1,05 | 1,24 |

Рис. 27. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки⁵³


⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Скидка на торг

Таблица № 14. Скидки на торг для цен предложения торговых объектов, расположенных в г. Москве

| Источник | | | | Скидка на торг, % | | | | | |
|---|------------------|------------------------|--------------|---|--------------|---------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г. | | | | 11,50% (среднее значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД) | | | | | |
| 1. Скидка на торг (уторговывание) | | | | | | | | | |
| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | | | | | | | |
| | | ОТ | ДО | | | | | | |
| Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 11,50 | 8,25 | 14,31 | | | | | | |
| Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 11,95 | 8,12 | 15,05 | | | | | | |
| Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, май 2023, табл. 1.3.2 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича | | | | 10,00% (среднее значение при продаже для торговой недвижимости, расположенной в Москве) | | | | | |
|  СРД-32, май 2023 г. | | | | | | | | | |
| 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости | | | | | | | | | |
| Использование: при проведении расчетов и корректировок. | | | | | | | | | |
| Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2). | | | | | | | | | |
| Таблица 1.3.2 | | | | | | | | | |
| Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ | | | | | | | | | |
| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 3-8 (5,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 6-7 (6,5) | 8-11 (9,5) | 8-12 (10) |
| Екатеринбург | 3-5 (4) | 6-7 (6,5) | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-11 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-10 (8,5) | 3-6 (4,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-10 (7,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 9-13 (11) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-7 (6,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам | 4,2 | 6,9 | 5,6 | 8,7 | 5,4 | 9,4 | 6,6 | 10,7 | 10,4 |
| Среднее значение: | | | | | | 10,75% | | | |

Ставки капитализации

Таблица № 15. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник |
|--------|----------------------|--------------|---|---|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | |
| 1 | 8,00% | 13,00% | 9,00% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве) | Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda |

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник |
|--------|----------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | |

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.04.2023 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.

Определены 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 площади, 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 риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statiet на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отдаленном или очень зоршемых тех состояниях Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|--|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,10 | 0,12 | 0,15 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,15 | 0,21 |

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

| | | | | |
|---|-------|--------|---------------------------|---|
| 2 | 9,50% | 11,00% | 10,25% (среднее значение) | Рынок инвестиций 3 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022 |
|---|-------|--------|---------------------------|---|

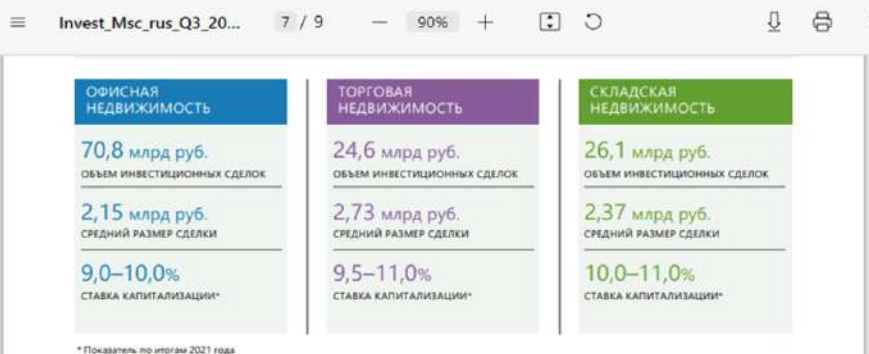
<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022>

Рынок инвестиций

3 квартал 2022

Поделиться отчетом | Скачать

Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее.



| | | | | |
|---|-------|--------|--|---|
| 3 | 9,15% | 12,85% | 10,92% (среднее значение для объектов в пределах МКАД) | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г. |
|---|-------|--------|--|---|

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник |
|--------|----------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | |

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,92 | 9,15 | 12,85 |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,54 | 10,20 | 14,85 |

| | | | | |
|---|-------|--------|---|--|
| 4 | 8,00% | 14,00% | 9,50% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями) | Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г., https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022 |
|---|-------|--------|---|--|

cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г.

Астор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г.
Регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

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

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

| Тип недвижимости | Корректировка (в долях) | | |
|------------------|-------------------------|-------|------------------|
| | Min | Max | Среднее значение |
| Офисные | 0.090 | 0.160 | 0.125 |
| Торговые | 0.080 | 0.140 | 0.110 |

| | | | | |
|---|-------|--------|---|--|
| 5 | 9,30% | 10,70% | 10,00% (среднее значение для торговых помещений класса В) | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, май 2023 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича |
|---|-------|--------|---|--|



СРД-32, май 2023 г.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

| № п/п | Наименование | Класс А | Класс В | Класс С |
|-------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | Офисные помещения | 6,5...7,5 | 6,3...8,3 | 7,2...7,4 |
| 2 | Торговые помещения | 9,4...10,9 | 9,3...10,7 | 9,5...10,5 |
| 3 | Производственные помещения | 10,2...11,8 | 10,9...12,3 | 11,0...12,0 |

9,93%

Значение, принимаемое к расчету, %

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

В I кв. 2023 г. объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).

В I кв. 2023 г. уровень вакансий в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. (относительно I кв. 2022 г.) и составил 14,5%. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии, февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./ кв. м /год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах – до 20 тыс. руб./ кв. м /год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./ кв. м /год.

Торговые центры районных и окружных форматов продолжают традиционно показывать большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на товары первой необходимости и меньше зависят от иностранных арендаторов.

Диапазон запрашиваемых арендных ставок на основных торговых коридорах составляет от 28 тыс. руб./кв. м/год до 400 тыс. руб./кв. м/год. Наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на ул. Тверская, ул. Новый Арбат, ул. Маросейка. Ставка аренды напрямую зависит от площади арендуемого помещения: чем больше площадь помещения, тем ниже средневзвешенная ставка аренды. Значительный разброс цен зависит не только от площади, но и от расположения помещения, пешеходного и автомобильного трафика, а также качественных характеристик помещения.

Минимальная вакансия отмечена на ул. Новый Арбат (1%), ул. Никольская (1%) и Цветной бульвар (2%).

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 274 401 – 369 668 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидка на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки в среднем составляет 10,75%.

Средний уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 9,93%.

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.

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

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные

или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

При определении 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 значительного 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. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что исполь-

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

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

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедли-

вой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую

информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. В5 и В6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок 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 2 к Отчету.

Таблица № 16. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁵⁴

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|------------------------------------|---|--|--|--|--|
| Фото |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19 | Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 21 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Садовая-Триумфальная, д. 12/14С1 | 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 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом |
| Расстояние до ст. метро, мин. | 6 | 9 | 8 | 4 | 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 | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) |
| Переданные права ⁵⁵ | 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 | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены |

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Помещения объектов-аналогов, так же, как и Объекта оценки, сданы в 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 вывод о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может утверждать о данном факте. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых.

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|------------------------------|---|---|---|---|
| Техническое состояние помещений | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка |
| Этаж расположения | Подвал, 1, 2 | 1 этаж - 833,8 кв. м, верхний подвал - 425,3 кв. м, нижний подвал - 439,4 кв. м | Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м | 1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м | Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение ⁵⁶ | Помещение | Помещение |
| Тип входа | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы |
| Дополнительные факторы | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Условия парковки | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр |
| Точная ссылка | x | https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/ | https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151902 | https://www.cian.ru/sale/commercial/287587298/ | https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/? |
| Источник информации | x | Светлана Морозова, +7 917 532-78-44 | Степан, + 7 495 374-90-77 | АН ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость, +7 916 645-60-90 | KIKOWN realty, +7 (495) 118-29-68 |
| Общая площадь, кв. м | 11 777,40 | 1 698,50 | 16 244,50 | 1 055,00 | 8 381,90 |
| Цена предложения, руб. | ? | 599 000 000 | 4 785 000 000 | 390 000 000 | 2 300 000 000 |
| НДС | Расчет ведется с учетом НДС | Включен | Включен | Включен | Включен |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС | x | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Возможность торга | x | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен | Предложение, торг возможен |

⁵⁶ Объект-аналог № 2 состоит из двух объектов, которые являются пристроенными к административному зданию, поэтому в рамках настоящего Отчета, данный аналог рассматривается как помещение

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, площади, 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 (сгруппированы⁵⁷ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

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.

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

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

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

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

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом

на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

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

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере -10,75% (согласно п.п. 4.4-4.5 Отчета).

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

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|---|--|--|--|--|
| Цена за единицу площади | руб./кв. м | ? | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Переданные права | вид права | Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) (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 | Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | - | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Условия финансирования и продажи | особые условия финансирования, условия сделки | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | - | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Дата продажи | дата | июн.23 | июн.23 | июн.23 | июн.23 | июн.23 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | - | 352 664 | 294 561 | 369 668 | 274 401 |
| Совершенная сделка/предложение | тип | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | % | - | -10,75% | -10,75% | -10,75% | -10,75% |
| Скорректированная цена | руб./кв. м | - | 314 753 | 262 896 | 329 929 | 244 903 |
| Последовательные корректировки, суммарно | % | - | -10,75% | -10,75% | -10,75% | -10,75% |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена | руб./кв. м | - | 314 753 | 262 896 | 329 929 | 244 903 |

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

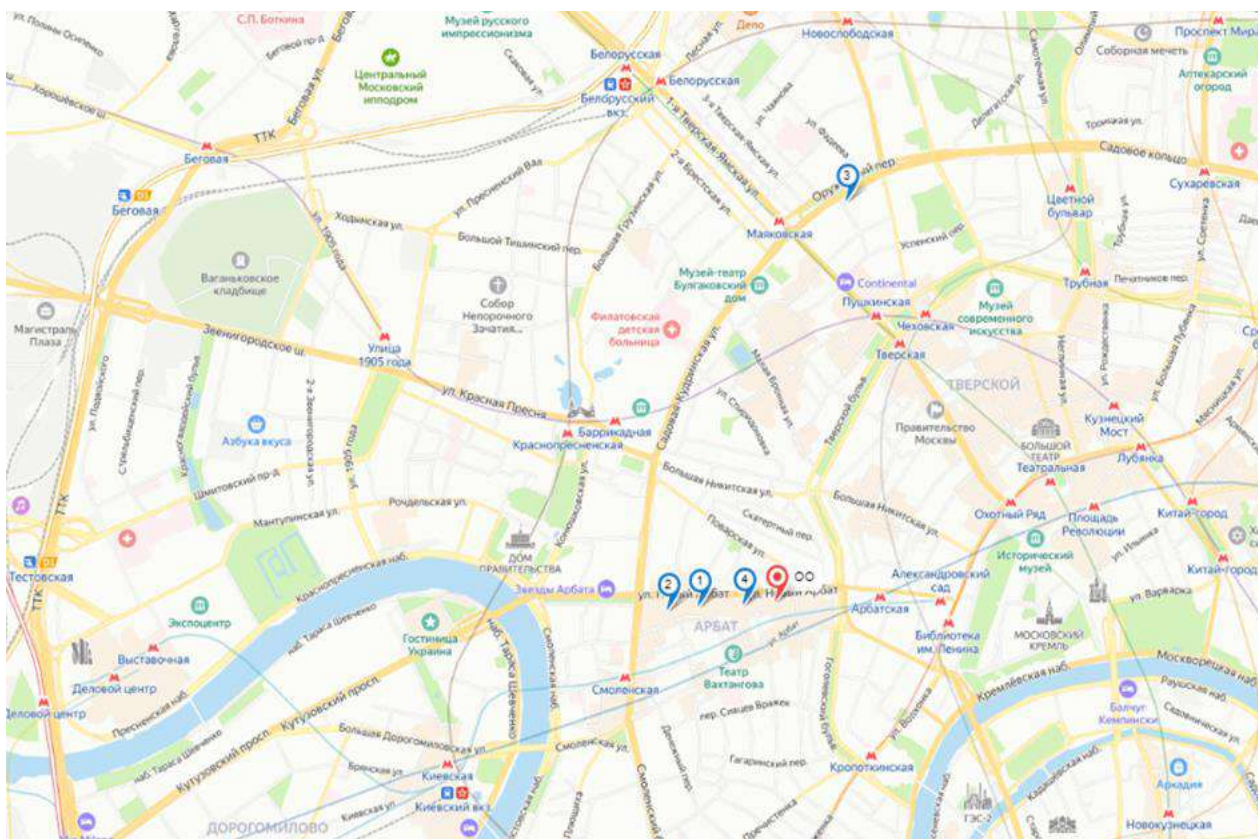


Рис. 28. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)⁵⁸

Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги расположены в зоне между Бульварным и Садовым кольцом в сопоставимых по престижности районах. Корректировка не требуется.

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

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

4. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
| | | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | ДО 5 МИН | ОТ 5 ДО 10 МИН | ОТ 10 ДО 15 МИН | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ |
| | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | 1,00 | 1,19 | 1,29 | 1,38 | 1,47 |
| | ДО 5 МИН | 0,84 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,24 |
| | ОТ 5 ДО 10 МИН | 0,78 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,14 |
| | ОТ 10 ДО 15 МИН | 0,73 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,07 |
| | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ | 0,68 | 0,81 | 0,87 | 0,93 | 1,00 |

Рис. 29. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁵⁹

⁵⁸ Источник картографической информации – Конструктор карт Яндекс, <https://yandex.ru/map-constructor/>

⁵⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Таблица № 18. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Расстояние до ст. метро, мин. ⁶⁰ | 6 | 9 | 8 | 4 | 8 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | 0,00% | -7,00% | 0,00% |

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

5. Особенности местоположения здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,22 | 1,10 | 1,34 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,06 | 1,04 | 1,08 |

Рис. 30. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶¹

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-2,4 расположены на первой линии крупного торгового коридора, поэтому для них коэффициент принят на максимальном уровне диапазона 1,34.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии крупной магистрали с высоким трафиком движения, поэтому для него коэффициент принят на среднем уровне соответствующего диапазона 1,22.

Таблица № 19. Расчет корректировки на локальное расположение (относительно красной линии)

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---------------------------|---|---|---|--|---|
| Локальное расположение | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) |
| Коэффициент | 1,34 | 1,34 | 1,34 | 1,22 | 1,34 |
| Величина корректировки, % | | 0,00% | 0,00% | 9,84% | 0,00% |
| | | | | ((1,34/1,22-1)*100%) | |

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. Кроме того, как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, издание 6, 01.01.2023 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

⁶⁰ Принт - скрины, подтверждающие расстояние от объектов до станций метро, приведены в Приложении 2 Отчета

⁶¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

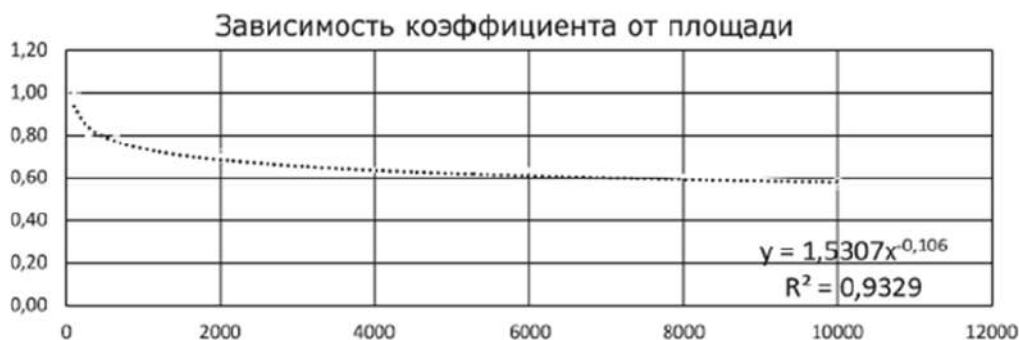


Рис. 31. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶²

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,106} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,106 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 20. Корректировка на площадь

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Общая площадь, кв. м | 11 777,4 | 1 698,5 | 16 244,5 | 1 055,0 | 8 381,9 |
| Величина корректировки, % | x | -18,56% | 3,47% | -22,57% | -3,54% |

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

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

7. Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале | 1,25 | 1,10 | 1,40 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе | 1,11 | 1,05 | 1,18 |
| 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 | 1,13 |

Рис. 32. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶³

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Таблица № 21. Корректировка на этаж расположения

| Этаж расположения | Площадь этажа, кв. м | | | | | Корректирующий коэффициент |
|----------------------------------|----------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|----------------------------|
| | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 ⁶⁴ | Аналог № 3 | Аналог № 4 ⁶⁵ | |
| Подвал | 6 653,80 | 864,70 | 9 589,60 | 0,00 | 1 639,03 | 0,80 (=1/1,25) |
| Цоколь | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 656,22 | 0,90 (=1/1,11) |
| 1 этаж | 2 475,30 | 833,80 | 3 348,80 | 200,00 | 1 955,85 | 1,00 |
| 2 этаж и выше | 2 648,30 | 0,00 | 3 306,10 | 855,00 | 2 130,79 | 0,92 (=1/1,09) |
| Общая площадь, кв. м | 11 777,40 | 1 698,50 | 16 244,50 | 1 055,00 | 8 381,90 | - |
| Общий корректирующий коэффициент | 0,87 | 0,90 | 0,87 | 0,93 | 0,91 | - |
| Корректировка, % | - | -3,31% | 0,38% | -6,93% | -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 значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

⁶⁴ Объект-аналог имеет в своем составе площадь 882,7 кв. м, расположенную на чердаке. Ввиду отсутствия справочных коэффициентов для помещений, расположенных на чердаке, для данной части помещения коэффициент принимается как для подвала ввиду схожих физических характеристик и ограничений по использованию.

⁶⁵ 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. Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность расчетов.

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

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

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|---|---|---|--|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена | - | 314 753 | 262 896 | 329 929 | 244 903 |
| Корректировка на ценовую зону | | | | | |
| 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 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на расстояние до метро | | | | | |
| Расстояние до ст. метро, мин. | 6 | 9 | 8 | 4 | 8 |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | -7,00% | 0,00% |
| Корректировка на локальное местоположение | | | | | |
| Локальное расположение | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) | Первая линия крупной магистральной улицы | Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор) |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 9,84% | 0,00% |
| Корректировка на тип объекта | | | | | |
| Тип объекта | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение | Помещение |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на площадь | | | | | |
| Общая площадь, кв. м | 11 777,4 | 1 698,5 | 16 244,5 | 1 055,0 | 8 381,9 |
| Корректировка | x | -18,56% | 3,47% | -22,57% | -3,54% |
| Корректировка на техническое состояние | | | | | |
| Техническое состояние помещений | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка | Хорошее, стандартная отделка |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на этаж расположения | | | | | |
| Этаж расположения | Подвал, 1, 2 | 1 этаж - 833,8 кв. м, верхний подвал - 425,3 кв. м, нижний подвал - 439,4 кв. м | Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м | 1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м | Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м |
| Корректировка | x | -3,31% | 0,38% | -6,93% | -4,41% |
| Корректировка на тип входа | | | | | |
| Тип входа | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы | Отдельный вход с улицы |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на парковку | | | | | |
| Условия парковки | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка | Городская парковка |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на вид использования и (или) зонирование | | | | | |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр | Торговый центр |
| Корректировка | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого корректировка по второй группе элементов сравнения | x | -21,87% | 3,85% | -26,66% | -7,95% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 - абсолют. вал. коррекция | x | 78,13% | 96,15% | 73,34% | 92,05% |
| Весовой коэффициент | x | 23,00% | 28,31% | 21,59% | 27,10% |
| Итого скорректированная цена аналогов | x | 245 923 | 273 018 | 241 978 | 225 433 |
| <i>Разница между скорректированными ценами</i> | x | 17% | | | |
| Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) | x | 21,87% | 3,85% | 46,33% | 7,95% |
| <i>Коэффициент вариации</i> | | 8% | | | |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² с НДС | 247 188 | 56 567 | 77 282 | 52 248 | 61 091 |
| Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС | 205 990 | | | | |
| Справедливая стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС | 2 426 028 113 | | | | |

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

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

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

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работы отказался от применения при оценке затратного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁶⁶;

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

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

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

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

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

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

⁶⁶ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

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

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта⁶⁷;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

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

2) определение денежного потока.

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

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

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

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

6.3.2. Расчет доходов в составе денежного потока

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

⁶⁷ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

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

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

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения. К расчету принимаются фиксированные значения арендной платы согласно Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. в соответствии с пояснениями Заказчика в письме-представлении (см. Приложение 3 Отчета). Постоянная арендная плата, начиная с 01.01.2023 года, составляет 26 985 986,24 руб. с учетом НДС.

Таблица № 23. Размер арендной платы (постоянной части)

| Период | Арендная плата, руб./мес. с НДС | Арендная плата, руб./мес. без НДС |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 01 янв. - 31 дек. 2023 | 26 985 986,24 | 22 488 321,87 |

Таким образом, по состоянию на дату оценки контрактная арендная ставка за год составит:

$$22\,488\,321,87 \text{ руб.} \times 12 = 269\,859\,862,40 \text{ руб. без НДС}$$

$$\text{или за 1 кв. м в год без НДС составит } 269\,859\,862,40 \text{ руб.} / 11\,777,40 \text{ кв. м} = 22\,913,36 \text{ руб.}$$

Для анализа условий аренды Объекта оценки были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения торговых объектов, представленные на открытом рынке.

Таблица № 24. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового назначения (аренда)⁶⁸

| № 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 | Коммунальные платежи | Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без КУ |
|-------|--|---|------------------------------------|-------------------|---|---|---|---------|----------------------|--|
| 1 | г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 2/12 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 580,00 | Подвал, 1 | https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626 | Андрей, + 7 (495) 374 90 77 | 33 103 | Включен | Не включены | 27 586 |
| 2 | Москва, р-н Тверской, ул. Садовая-Триумфальная, д. 12/14С1 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 252,00 | 2 | https://rentavik.ru/arenda/sadovaya-triumfalnaya-12-14s1/20078/ | +7 (495) 481-40-81 | 16 666 | Включен | Не включены | 13 888 |
| 3 | Москва, ул. Новый Арбат, д. 11с1 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 1 034,00 | 2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_shagovaya_dostupnost_ot_metro_3077884369 | Михаил, +7 916 592-86-34 | 31 335 | Включен | Не включены | 26 112 |
| 4 | Москва, ул. Новый Арбат, д. 22 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 626,60 | подвал, 1, 2 | https://www.cian.ru/rent/commercial/279130382/ | АН NF Group - Коммерческая недвижимость, +7 903 107-75-67 | 34 471 | Включен | Не включены | 28 726 |
| 5 | Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 150,00 | подвал | https://www.cian.ru/rent/commercial/274100914/ | Светлана Морозова, +7 917 532-78-44 | 26 400 | Включен | Включены | 20 505* |
| 6 | Москва, ул. Новый Арбат, д. 11 | Зона между Бульварным и Садовым кольцом | 1 034,00 | 2 | https://www.cian.ru/rent/commercial/286526605/ | АН Рентавик, +7 965 280-37-63 | 38 298 | Включен | Не включены | 31 915 |
| 7 | | | 1 797,70 | | | | подвал | | | |
| | | | Максимум, руб./кв. м в год без НДС | | | | | | | 13 888 |
| | | | Минимум, руб./кв. м в год без НДС | | | | | | | 31 915 |
| | | | Среднее, руб./кв. м в год без НДС | | | | | | | 24 184 |

* На основании информации, представленной в объявлении в арендную ставку объекта включены коммунальные расходы. Необходимо скорректировать арендную ставку на величину коммунальных расходов. Величина корректировки определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

⁶⁸ Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

13. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 24,10 | 18,12 | 30,10 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 23,85 | 15,69 | 29,63 |

14. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество | 7 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 5 |
| Расходы на страхование | 4 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 22 |
| Эксплуатационные расходы | 20 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 13 |
| Резерв на замещение | 15 |
| Итого | 100 |

Рис. 33. Величина и состав операционных расходов, %⁶⁹

Согласно представленным данным величина операционных расходов для объектов торгового назначения составляет 24,10% от величины потенциального валового дохода. Данная величина не включает в себя расходы на коммунальные услуги, которые в составе операционных расходов занимают 22%. Корректировка составит -6,80% ($-(24,10\% \times 22\%) / 78\%$).

Диапазон рыночных арендных ставок (без учета НДС) и коммунальных платежей (КУ) составляет 13 888– 31 915 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет 24 184 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на $\approx 5\%$, в то время как допустимое расхождение может быть в пределах 16,5%⁷⁰ (подробнее см. Раздел 7 Отчета).

В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка по заключенному долгосрочному договору аренды в соответствии с пояснениями Заказчика в письме-представлении (см. Приложение 3 Отчета), и принимаемая в дальнейшем к расчету, соответствует рыночным данным.

Сопоставление расчетных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения зафиксирована условиями долгосрочного договора.

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. Данный темп индексации соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой используется Объект оценки.

Таблица № 25. Темп роста цен на недвижимость (инфляция)

| Источник | 2023 |
|---|-------------|
| | Инфляция, % |
| Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 14 апреля 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_scnarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html | 5,3% |

⁶⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁷⁰ Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

| | |
|----------|-------------|
| Источник | 2023 |
| | Инфляция, % |

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_uslovia...
 Карты Карты Mail.ru Кон-р Я.Почта ПКК Фонд ГКО Р ЕБРЮЛ Циан СтерРиелт Экспертный совет | F... СПАРК Damodaran Т.Журнал Excel ШШ SF

Министерство экономического развития Российской Федерации

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

14 апреля 2023 20:00

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

(PDF 581КБ)

Приложения

(ZIP 563КБ)

| | вариант | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---------|-------|--------|---------|------|------|
| | | отчет | оценка | прогноз | | |
| Исходные условия для формирования вариантов развития экономики | | | | | | |
| 1. Внешние и сопряженные с ними условия | | | | | | |
| Цена на нефть марки Brent, долл. США / барр. | Базовый | 98,7 | 80,7 | 75,7 | 71,9 | 70,6 |
| Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро | Базовый | 1,05 | 1,09 | 1,09 | 1,10 | 1,11 |
| 2. Внутренние условия | | | | | | |
| Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю | Базовый | 11,9 | 5,3 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| в среднем за год, % | Базовый | 13,8 | 5,2 | 4,9 | 4,0 | 4,0 |
| Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США | Базовый | 67,5 | 76,5 | 76,8 | 77,6 | 78,8 |

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2023 года
(https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

5,9%

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

ИСТОЧНИК: ФИНАНСОВОГО РЫНКА

Банк России

Поиск по сайту

Опросы Динамика кредитной политики

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: апрель 2023 года*

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|------------|-----------|-----------|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 5,9 (9,9) | 4,1 (8,1) | 4,0 (8,0) |
| Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней) | 5,7 | 10,6 | 7,5 (7,0) | 7,0 (5,8) | 6,0 (6,3) |
| ВВП (% г/г) | 5,6 | -2,1 | -0,1 (1,3) | 1,5 (5,9) | 1,5 (1,8) |

| Источник | 2023 |
|--|-------------|
| | Инфляция, % |
| https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ <p>* В скобках — результаты опроса в марте 2023 года. ** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и ИПЦ. Даты проведения опроса: 14 — 18 апреля 2023 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 22 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.</p> <p>Диапазоны представленных аналитиками прогнозов (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей продолжили сужаться. Диапазоны прогнозов номинальной заработной платы, экспорта, импорта, цены на нефть широки на всем прогнозном горизонте. Диапазоны прогнозов курса рубля к доллару, баланса консолидированного бюджета, цены на нефть расширяются к концу прогнозного периода.</p> <p>— Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год немного снижен — до 5,9% (-0,1 п.п. к мартовскому опросу), на следующие годы — не изменился. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.</p> | |
| Прогнозируемая инфляция в 2023 г. | 5,6% |

6.3.3. Расчет расходов в составе денежного потока

Согласно п. 5.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная плата состоит из базовой арендной платы и переменной арендной платы. Согласно п. 5.4 переменная арендная плата включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД⁷¹, необходимые для эксплуатации помещений.

Согласно п. 3.2 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендатор обязуется:

- поддерживать помещения, инженерно-технические коммуникации, охранные и иные системы в помещениях в надлежащем и безаварийном состоянии, обеспечивать их сохранность;
- устранять своими силами и за свой счет все аварии и их последствия, произошедшие в арендуемых помещениях;
- проводить за свой счет текущий ремонт помещений в целях поддержания помещений в удовлетворительном состоянии. В случае необходимости арендатор имеет право своими силами и за свой счет производить в арендуемых помещениях ремонтные работы капитального характера.

Учитывая условия Договора аренды и пояснения Заказчика в письме-представлении (см. Приложение 3 Отчета), величина эксплуатационных расходов, оплачиваемых правообладателем, составляет 0 руб.

Таким образом, Арендатор компенсирует коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (или несёт их самостоятельно, что не требует оплаты правообладателем), а налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, в полном объеме оплачиваются собственником.

По данным правообладателя информация о фактических расходах за ретроспективный период относится к информации ограниченного доступа (конфиденциальной информации), в связи с этим не предоставляется на Оценщику. Таким образом, провести сопоставление фактических расходов с расчетными, представленными далее, не представляется возможным.

Налог на имущество и платежи за земельные участки

Согласно п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ (часть вторая) 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;

⁷¹ Государственное бюджетное учреждение города Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов

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 14.12.2022 г.) налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году;
- 6) 1,6 процента - в 2019 году;
- 7) 1,7 процента - в 2020 году;
- 8) 1,8 процента - в 2021 году;
- 9) 1,9 процента - в 2022 году;
- 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.⁷²

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 2023 г.

| Наименование | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|---|--|---|---|--|
| Кадастровый номер | 77:01:0001046:1528 | 77:01:0001046:2551 | 77:01:0001046:2906 | 77:01:0001046:2897 |
| Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб. | 323 437 793,85 | 1 005 401 692,35 | 376 289 606,46 | 736 303 406,33 |
| Налоговая ставка, % | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Налог на имущество, руб. | 6 468 756 | 20 108 034 | 7 525 792 | 14 726 068 |
| Итого налог на имущество, руб. | 48 828 650 | | | |

⁷² [https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakongMoskviot05112003N64\(redot14122022\)Onalogenaimyshestvoorganizacii.pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/files/ZakongMoskviot05112003N64(redot14122022)Onalogenaimyshestvoorganizacii.pdf)

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-01-055769 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 2023 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 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 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 01.01.2022 г., руб. | 641 088 831,37 | 224 441 993,44 | 18 166 711,68 | 4 044 745,25 |
| Ставка арендной платы от кадастровой стоимости участков | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| Размер арендной платы, руб. | 9 616 332,47 | 3 366 629,90 | 272 500,68 | 60 671,18 |
| 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 | 2 494 411,78 | 873 281,09 | 70 684,84 | 15 737,69 |
| Итого арендная ставка за земельные участки, руб. | 3 454 115 | | | |

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 № 28. 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 ⁷³ | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
| 1 | СО «Столичный полис» | https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/ | 0,02% | 0,50% |
| 2 | ГСК «Югория» | https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/? | 0,05% | 0,60% |
| 3 | ООО «ПСБ Страхование | https://psbins.ru/corporate/zdaniy/ | 0,05% | 0,20% |
| | Среднее значение: | | 0,04% | 0,43% |

Учитывая, высокую привлекательность оцениваемого имущества, хорошее состояние, пониженные уровни риска, к расчету принимается минимальный размер страхового тарифа. Таким образом, расходы на страхование в 2023 году составят 0,04% от рыночной стоимости недвижимого имущества⁷⁴ (970 411 руб. = 0,04% x 2 426 028 113 руб.)

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.

⁷³ Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету

⁷⁴ Данная величина рассчитана на основании стоимости, полученной в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода (п. 6.1.6 Отчета)

Таблица № 29. Методы расчета нормы возврата капитала

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

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

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

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

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

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

Нормативный срок службы Объекта оценки определен как 100 лет⁷⁵. Здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 1968 году и реконструировано 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 постройки и годом реконструкции здания. При этом следует

⁷⁵ Источник: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

отметить, что возможная возникающая погрешность ничтожно мала ввиду крайне малого влияния рассматриваемого показателя на стоимость объекта.

Таблица № 30.Расчета резерва на замещение

| Наименование | Показатель |
|--|-----------------------------|
| Фактический срок службы | 37 |
| Оставшийся срок службы | 64 |
| Ставка капитализации (доходности), % ⁷⁶ | 9,93% |
| Норма возврата капитала, % | 0,02434% |
| Стоимость недвижимого имущества, руб. | 2 426 028 113 ⁷⁷ |
| Резерв на замещение, руб. | 590 471 |

Далее представлен расчет операционных расходов собственника.

Таблица № 31.Расчет операционных расходов собственника, руб./год без НДС

| Наименование | Показатель |
|---|-------------------|
| Налог на имущество | 48 828 650 |
| Плата за земельный участок | 3 454 115 |
| Расходы на страхование | 970 411 |
| Резерв на замещение | 590 471 |
| Операционные расходы, руб. без НДС | 53 843 648 |
| Доля операционных расходов в арендной плате, % | 19,95% |

Рассчитанные Оценщиком операционные расходы составляют 19,95% от арендной платы (потенциального валового дохода). Полученные значения соответствуют среднерыночным данным, согласно которым операционные расходы торговых объектов без учета коммунальных платежей составляют от 18,12% до 30,10%. Нижнее значение диапазона связано с тем, что в состав рассчитанных расходов не входят эксплуатационные расходы, которые учтены в Справочнике.

13. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 24,10 | 18,12 | 30,10 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 23,85 | 15,69 | 29,63 |

Рис. 34. Величина операционных расходов, %⁷⁸

6.3.4. Определение ставки капитализации

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

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

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁷⁹, валютную и иные составляющие;

⁷⁶ Согласно п.п. 4.4-4.5 Отчета

⁷⁷ Определена в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода (согласно п. 6.1.6 Отчета)

⁷⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁷⁹ Применим в рамках оценки бизнеса

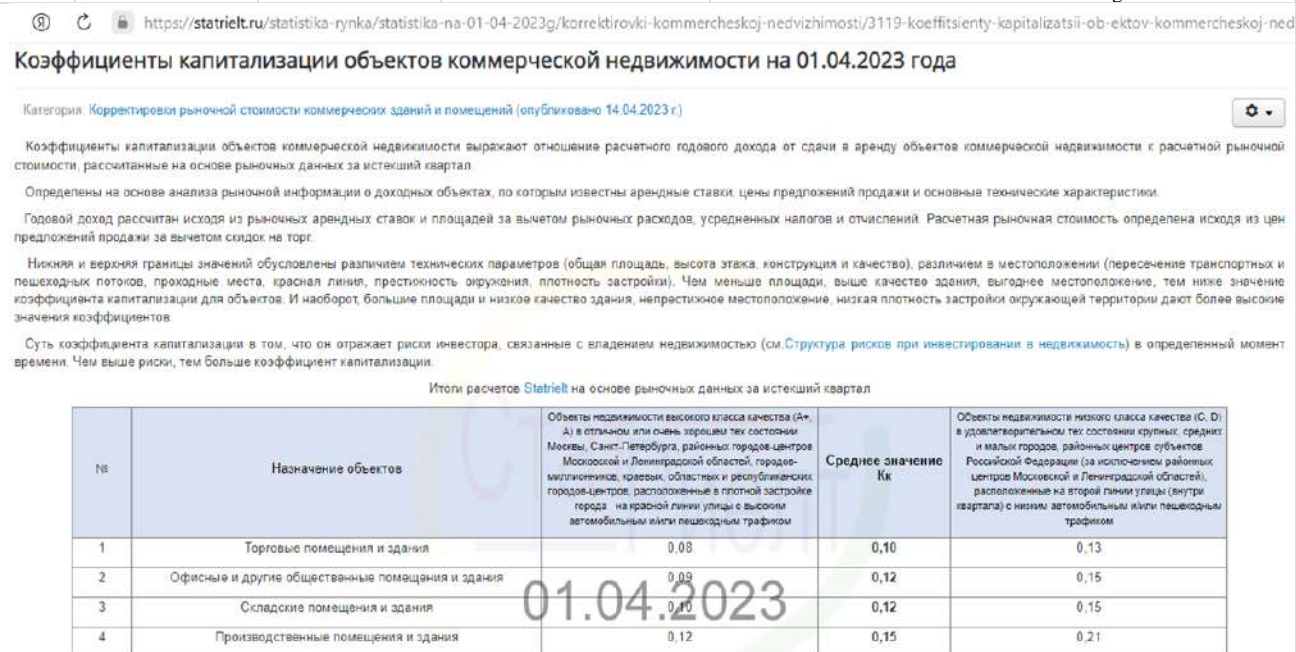
4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

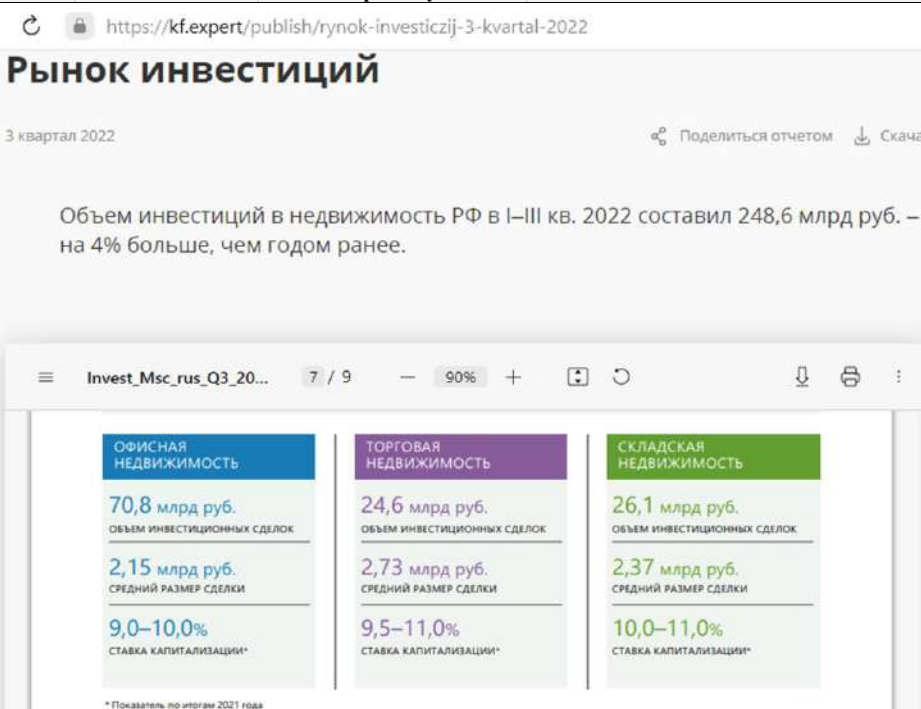
- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

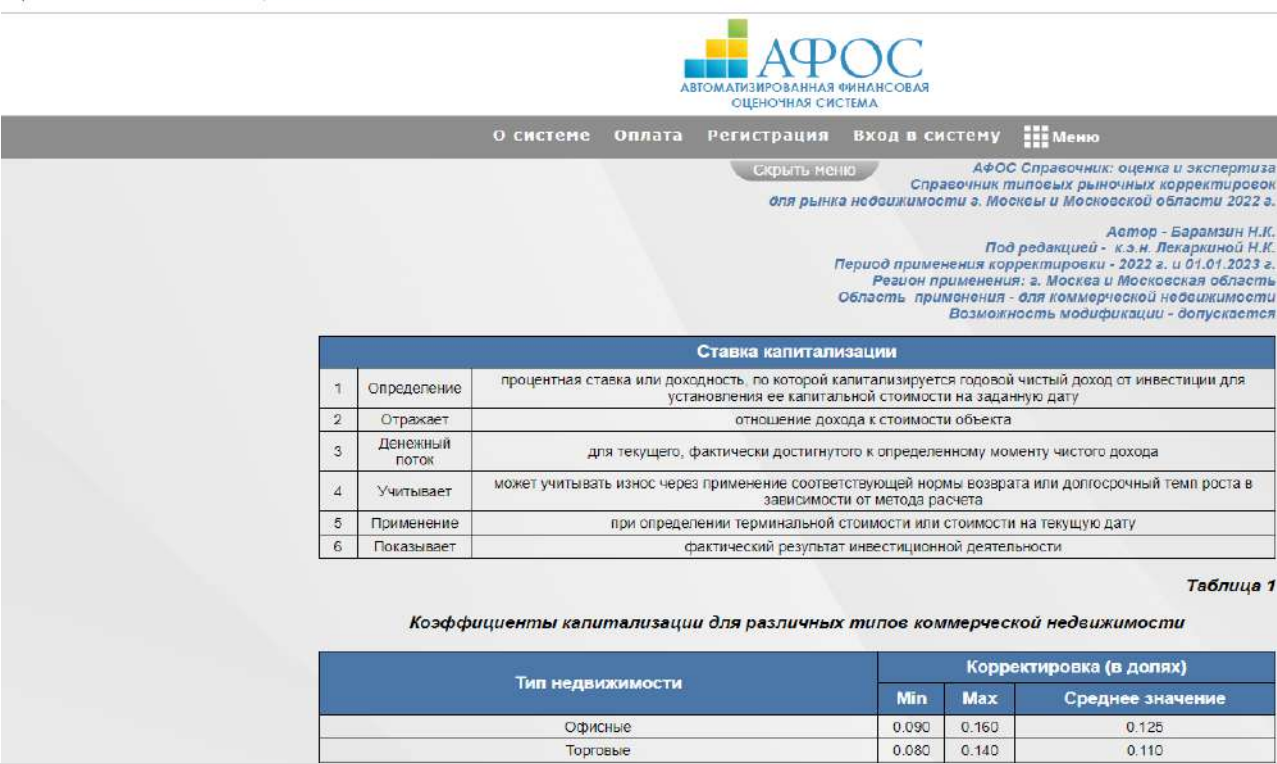
При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке капитализации одновременно.

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

Таблица № 32. Расчет ставки капитализации

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|---------------------|--|---------------------|--|---|-----------------------------|------|------|------|---|--|------|------|------|---|------------------------------|------|------|------|---|-------------------------------------|------|------|------|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 8,00% | 13,00% | 9,00% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве) | Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», 01.04.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)</p> <p>Козэффициенты 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.</p> <p>Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.</p> <p>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.</p> <p>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 площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение козэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения козэффициентов.</p> <p>Суть козэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше козэффициент капитализации.</p> <p>Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+ в отпном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на правой линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком)</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей, расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,10</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> <td>0,21</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+ в отпном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на правой линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком) | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей, расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком) | 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,13 | 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 | 3 | Складские помещения и здания | 0,10 | 0,12 | 0,15 | 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,15 | 0,21 |
| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+ в отпном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на правой линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком) | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей, расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,10 | 0,12 | 0,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,15 | 0,21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки козэффициент может быть согласованно принят в пределах. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 9,50% | 11,00% | 10,25% (среднее значение) | Рынок инвестиций 3 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------------|---|---|--------------|------------------|------------------------|--|----|----|--|-------|------|-------|--|-------|-------|-------|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | | | | | | | | | | | | | | | |
| |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 9,15% | 12,85% | 10,92% (среднее значение для объектов в пределах МКАД) | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.20223 г. | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,92</td> <td>9,15</td> <td>12,85</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,54</td> <td>10,20</td> <td>14,85</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | | ОТ | ДО | Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,92 | 9,15 | 12,85 | Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,54 | 10,20 | 14,85 |
| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ОТ | ДО | | | | | | | | | | | | | | | |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,92 | 9,15 | 12,85 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,54 | 10,20 | 14,85 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 8,00% | 14,00% | 9,50% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями) | Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г, https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022 | | | | | | | | | | | | | | |

| № п.п. | Ставка капитализации | | | Источник/Ссылка на источник | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|---|---|--|-------------|---|---|----------|--------------------------------------|---|----------------|--|---|-----------|--|---|------------|--|---|------------|---|------------------|-------------------------|--|--|-----|-----|------------------|---------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|-------|--|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</p>  <p>Ставка капитализации</p> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>Определение</td><td>процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату</td></tr> <tr><td>2</td><td>Отражает</td><td>отношение дохода к стоимости объекта</td></tr> <tr><td>3</td><td>Денежный поток</td><td>для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода</td></tr> <tr><td>4</td><td>Учитывает</td><td>может учитывать износ через применение соответствующей нормы возрата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета</td></tr> <tr><td>5</td><td>Применение</td><td>при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату</td></tr> <tr><td>6</td><td>Показывает</td><td>фактический результат инвестиционной деятельности</td></tr> </table> <p>Таблица 1</p> <p><i>Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.090</td> <td>0.160</td> <td>0.125</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.080</td> <td>0.140</td> <td>0.110</td> </tr> </tbody> </table> | | | 1 | Определение | процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату | 2 | Отражает | отношение дохода к стоимости объекта | 3 | Денежный поток | для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода | 4 | Учитывает | может учитывать износ через применение соответствующей нормы возрата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета | 5 | Применение | при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату | 6 | Показывает | фактический результат инвестиционной деятельности | Тип недвижимости | Корректировка (в долях) | | | Min | Max | Среднее значение | Офисные | 0.090 | 0.160 | 0.125 | Торговые | 0.080 | 0.140 | 0.110 | |
| 1 | Определение | процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Отражает | отношение дохода к стоимости объекта | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Денежный поток | для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Учитывает | может учитывать износ через применение соответствующей нормы возрата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Применение | при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Показывает | фактический результат инвестиционной деятельности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Тип недвижимости | Корректировка (в долях) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Min | Max | Среднее значение | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Офисные | 0.090 | 0.160 | 0.125 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Торговые | 0.080 | 0.140 | 0.110 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 9,30% | 10,70% | 10,00% (среднее значение для торговых помещений класса В) | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, май 2023 (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



СРД-32, май 2023 г.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

| № п/п | Наименование | Класс А | Класс В | Класс С |
|-------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | Офисные помещения | 6,5...7,5 | 6,3...8,3 | 7,2...7,4 |
| 2 | Торговые помещения | 9,4...10,9 | 9,3...10,7 | 9,5...10,5 |
| 3 | Производственные помещения | 10,2...11,8 | 10,9...12,3 | 11,0...12,0 |

9,93%

Значение, принимаемое к расчету, %

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

6.3.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

Таблица № 33. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

| Показатель | Значение |
|---|----------------------|
| Арендная плата за помещения, руб./период без НДС | 269 859 862 |
| Операционные расходы собственника, руб./период без НДС | 53 843 648 |
| Денежный поток, руб. без НДС | 216 016 214 |
| Ставка капитализации | 9,93% |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС | 2 174 513 937 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки округленно до миллионов рублей, руб. без НДС | 2 175 000 000 |

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 стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с 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 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 стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из 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 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 стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в 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 стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе 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 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 ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из 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 подхода и метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода и метода

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 не представляется возможным, так как для применения метода выделения необходимо рассчитать стоимость замещения или воспроизводства встроенных помещений (что не представляется возможным сделать без существенных погрешностей), для применения метода распределения необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно как условно свободных для выделения их из стоимости единого объекта недвижимости.

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

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости суще-

ствуют 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 оцениваемых земельных участков. 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 № 34. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

| № п.п. | Значение доли | | | Источник/Ссылка на источник |
|--------|---------------|--------------|---|---|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету* | |
| 1 | 21% | 45% | 21% (минимальное значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД) | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г. |

| № п.п. | Значение доли | | | Источник/Ссылка на источник | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------------|--|---|--------------|--|------------------------|-----------------|------------------|----|---|------|------|------|---|---|------|------|------|---|--|------|------|------|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>от</th> <th>до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД</td> <td style="text-align: center;">0,34</td> <td style="text-align: center;">0,21</td> <td style="text-align: center;">0,45</td> </tr> <tr> <td>Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД</td> <td style="text-align: center;">0,28</td> <td style="text-align: center;">0,18</td> <td style="text-align: center;">0,33</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | | от | до | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД | 0,34 | 0,21 | 0,45 | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД | 0,28 | 0,18 | 0,33 | | | | | | |
| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | от | до | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД | 0,34 | 0,21 | 0,45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД | 0,28 | 0,18 | 0,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 13% | 25% | 13% (минимальное значение для торговых объектов, расположенных на особо ценных землях) | Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3133-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhivosti-na-01-04-2023-goda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2023 года</p> <p>Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов, расположенных на участках</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td style="text-align: center;">0,09</td> <td style="text-align: center;">0,17</td> <td style="text-align: center;">0,13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью</td> <td style="text-align: center;">0,13</td> <td style="text-align: center;">0,25</td> <td style="text-align: center;">0,18</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td style="text-align: center;">0,08</td> <td style="text-align: center;">0,20</td> <td style="text-align: center;">0,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости): «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года). В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям). В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнестись только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий. К особо ценным землям StatRielt относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года). <p>Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строения и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.</p> | | | | | № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,09 | 0,17 | 0,13 | 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,25 | 0,18 | 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,08 | 0,20 | 0,15 |
| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,09 | 0,17 | 0,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,25 | 0,18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,08 | 0,20 | 0,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 15% | 25% | 17,5 (среднее значение минимальных долей для торговых и офисных объектов) | Приказ Росреестра от 04.08.2021 г. N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421), http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/0536b05d6cd53d3e6f0654efd53250498594b60b/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № п.п. | Значение доли | | | Источник/Ссылка на источник | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--|--|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--|--|----------|----------|---------|------|--|----------|----------|----------|--|---|----------|----------|---------|---|-------------------------|-----|----------|---------|---|--|----------|----------|---------|---|-------------------------------|----------|----------|---------|----------|---|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|---------|---|
| | min значение | max значение | Значение, принимаемое к расчету* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/0536b05d6cd53d3e6f0654efd53250498594b60b/</p> <p>Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421)</p> <p style="text-align: right;">Приложение N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке</p> <p style="text-align: center;">ПРИМЕРНЫЕ ДОЛИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, БЛАГОУСТРОЙСТВА, ВНЕШНИХ СЕТЕЙ, МЕБЛИРОВКИ, ВЛИЯНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Группа</th> <th>Доля земельного участка</th> <th>Доля зданий, сооружений</th> <th>Доля благоустройства, внешних сетей</th> <th>Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)</td> <td>10 - 25%</td> <td>60 - 70%</td> <td>0 - 35%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома</td> <td>20 - 30%</td> <td>50 - 70%</td> <td>10 - 30%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Объекты хранения индивидуального автотранспорта</td> <td>15 - 30%</td> <td>60 - 80%</td> <td>0 - 15%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Иные объекты транспорта</td> <td>20%</td> <td>70 - 75%</td> <td>5 - 10%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Торговые и торгово-разделкательные объекты</td> <td>20 - 25%</td> <td>60 - 80%</td> <td>0 - 40%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Объекты временного проживания</td> <td>15 - 20%</td> <td>40 - 70%</td> <td>0 - 30%</td> <td>15 - 20%</td> </tr> <tr> <td>Объекты санаторно-курортного назначения</td> <td>20 - 30%</td> <td>35 - 65%</td> <td>10 - 40%</td> <td>20 - 25%</td> </tr> <tr> <td>Объекты офисного назначения</td> <td>15 - 25%</td> <td>60 - 80%</td> <td>0 - 30%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | Группа | Доля земельного участка | Доля зданий, сооружений | Доля благоустройства, внешних сетей | Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности | Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома) | 10 - 25% | 60 - 70% | 0 - 35% | | Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома | 20 - 30% | 50 - 70% | 10 - 30% | | Объекты хранения индивидуального автотранспорта | 15 - 30% | 60 - 80% | 0 - 15% | - | Иные объекты транспорта | 20% | 70 - 75% | 5 - 10% | - | Торговые и торгово-разделкательные объекты | 20 - 25% | 60 - 80% | 0 - 40% | - | Объекты временного проживания | 15 - 20% | 40 - 70% | 0 - 30% | 15 - 20% | Объекты санаторно-курортного назначения | 20 - 30% | 35 - 65% | 10 - 40% | 20 - 25% | Объекты офисного назначения | 15 - 25% | 60 - 80% | 0 - 30% | - |
| Группа | Доля земельного участка | Доля зданий, сооружений | Доля благоустройства, внешних сетей | Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Многоквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома) | 10 - 25% | 60 - 70% | 0 - 35% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома | 20 - 30% | 50 - 70% | 10 - 30% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта | 15 - 30% | 60 - 80% | 0 - 15% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Иные объекты транспорта | 20% | 70 - 75% | 5 - 10% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Торговые и торгово-разделкательные объекты | 20 - 25% | 60 - 80% | 0 - 40% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объекты временного проживания | 15 - 20% | 40 - 70% | 0 - 30% | 15 - 20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объекты санаторно-курортного назначения | 20 - 30% | 35 - 65% | 10 - 40% | 20 - 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объекты офисного назначения | 15 - 25% | 60 - 80% | 0 - 30% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 6% | 24% | 6% (минимальное значение для торговых объектов по Москве) | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Таблица 81. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,85</td> <td>0,76</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | 1 | Москва | 0,85 | 0,76 | 0,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Москва | 0,85 | 0,76 | 0,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 7% | 18% | 7% (минимальное значение для офисно-торговых объектов по Москве) | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Таблица 82. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Объекты свободного назначения</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,83</td> <td>0,72</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | 1 | Москва | 0,83 | 0,72 | 0,93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Москва | 0,83 | 0,72 | 0,93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12,90% | | | Значение, принимаемое к расчету, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*По всем источникам Оценщик использовал минимальное значение доли земельного участка в связи с крайне высокой плотностью застройки у оцениваемых участков по сравнению с типичной плотностью застройки. На участках расположено здание 77:01:0001046:1036, общей площадью по данным Публичной кадастровой

карты 47 081,60, общая площадь земельных участков составляет 5 752,00 кв. м, что дает плотность застройки $47\ 081,60/5\ 752,00 = 8,18$. Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г. типичная плотность застройки составляет для торговых объектов от 0,65 до 1,65, при среднем значении 1,02, для офисных объектов от 0,95 до 2,07, при среднем значении 1,5.

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД | 1,02 | 0,65 | 1,65 |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД | 0,75 | 0,50 | 1,05 |

Рис. 35. Плотность застройки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве⁸⁰

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД | 1,50 | 0,95 | 2,07 |
| Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД | 0,90 | 0,60 | 1,35 |

Рис. 36. Плотность застройки офисных объектов в г. Москве⁸¹

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

$$2\ 243\ 000\ 000\ \text{руб.}^{82} \times (1-0,1290) = 1\ 953\ 653\ 000\ \text{руб.}^{83}$$

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости определяется на основе денежного потока за текущий период (п. 6.3.5 Отчета) и составляет 216 016 214 руб.

Коэффициент капитализации доходов от улучшений принят как ставка капитализации согласно п. 6.3.4 данного Отчета в размере 9,93%.

Коэффициент капитализации для земельного участка 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):

⁸⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁸¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁸² См. п. 7 Отчета

⁸³ 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

Таблица 94. Значения коэффициента капитализации (Земельные участки под размещение коммерческих объектов (офисно-торговых)), усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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

Рис. 37. Коэффициент капитализации (земельные участки под размещение коммерческих объектов, Москва)

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

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

Таблица № 35. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения

| Показатель | Значение |
|--|--------------------|
| ЧОД единого объекта недвижимости, руб./год | 216 016 214,45 |
| Стоимость улучшений с учетом прав на части земельных участков, руб. | 2 243 000 000 |
| Доля стоимости прав на части земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости | 12,90% |
| Стоимость улучшений без учета прав на части земельных участков, руб. | 1 953 653 000 |
| Коэффициент капитализации доходов от улучшений | 9,93% |
| Коэффициент капитализации доходов от земли | 11,50% |
| Стоимость прав на земельные участки, руб. | 190 785 439 |
| Стоимость прав на части земельных участков, с учетом округления до миллионов рублей, руб. | 191 000 000 |

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

Таблица № 36. 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 | 191 000 000 | 138 500 000 |
| 2 | 77:01:0001046:65 | 1 442 | 0,2507 | | 47 880 000 |
| 3 | 77:01:0001046:3400 | 114 | 0,0198 | | 3 790 000 |
| 4 | 77:01:0001046:3408 | 25 | 0,0043 | | 830 000 |
| Итого: | | 5 752 | 1,0000 | | 191 000 000 |

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Для определения стоимости частей земельных участков Оценщик применял только один подход – доходный. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение доходного подхода для расчета стоимости оцениваемых частей земельных участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, приводит к наиболее достоверному результату оценки.

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 поправочного 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, пересекаются.

| 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) подходе⁸⁴

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

Рис. 39. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁸⁵

Таблица № 37. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 38. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

| Наименование объекта | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб. | 2 426 028 113 | 2 174 513 937 | Не применялся |
| Неопределенность величины справедливой стоимости, % | 12,00% | 16,50% | - |
| Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб. | 2 134 904 739 | 1 815 719 137 | - |
| Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб. | 2 717 151 486 | 2 533 308 736 | - |
| Область пересечения диапазонов, руб. | <i>min</i> | <i>max</i> | - |
| | 2 134 904 739 | 2 533 308 736 | - |

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 № 39. Ранжирование факторов

| Фактор | Ранг | Вес |
|---------------------------------|----------|---------------|
| Учет влияния рыночной ситуации | | |
| Доходный подход | 4 | 66,7% |
| Рыночный (сравнительный) подход | 2 | 33,3% |
| Сумма | 6 | 100,0% |
| Достоверность информации | | |
| Доходный подход | 4 | 66,7% |
| Рыночный (сравнительный) подход | 2 | 33,3% |
| Сумма | 6 | 100,0% |
| Учет специфики объекта | | |
| Доходный подход | 4 | 80,0% |
| Рыночный (сравнительный) подход | 1 | 20,0% |
| Сумма | 5 | 100,0% |
| Учет задачи оценки | | |
| Доходный подход | 4 | 80,0% |
| Рыночный (сравнительный) подход | 1 | 20,0% |
| Сумма | 5 | 100,0% |

⁸⁴ «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.

⁸⁵ «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.

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. Поскольку Объект оценки приносит стабильный доход, значимость доходного подхода выше, поскольку получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка.

Таблица № 40. Определение весовых коэффициентов

| Наименование фактора | Вес фактора | Доходный подход | Сравнительный подход |
|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Учет влияния рыночной ситуации | 30,00% | 20,00% | 10,00% |
| Достоверность информации | 25,00% | 16,67% | 8,33% |
| Учет специфики объекта | 25,00% | 20,00% | 5,00% |
| Учет задачи оценки | 20,00% | 16,00% | 4,00% |
| Весовой коэффициент подхода | 100,00% | 72,67% | 27,33% |

Таблица № 41. 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. | 2 426 028 113 | 27,33% |
| Доходный подход, руб. | 2 174 513 937 | 72,67% |
| Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС | 2 243 261 145 | |
| Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС | 2 243 000 000 | |

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

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:

$$174\,232 \text{ руб./кв. м} = (2\,243\,000\,000 \text{ руб.} - 191\,000\,000 \text{ руб.}) / 11\,777,40 \text{ кв. м.}^{86}$$

⁸⁶ 2 243 000 000 руб. – итоговая величина справедливой стоимости Объект оценки; 191 000 000 руб. – стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения; 11 777,40 кв. м – общая площадь оцениваемых помещений

Таблица № 42. Определение удельной стоимости помещений из различных групп

| Наименование | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
|---|--|--|---|--|
| Этаж расположения | -2 (подвал 1) | -1 (подвал 2), 2 | -1 (подвал 2) | 1 |
| Коэффициент отличия от объекта принятого за единицу ⁸⁷ | 0,80 | 0,89 | 0,80 | 1,00 |
| Общая площадь, кв. м | 3 999,90 | 3 445,30 | 1 856,90 | 2 475,30 |
| Доля объекта в общей площади | 33,96% | 29,25% | 15,77% | 21,02% |
| Удельная стоимость группы, руб./кв. м | 160 501 | 178 611 | 160 501 | 200 626 |
| Стоимость объекта, руб. | 641 987 989 | 615 367 498 | 298 034 325 | 496 610 187 |
| Стоимость объекта округленно, руб. | 642 000 000 | 615 000 000 | 298 000 000 | 497 000 000 |

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 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 01 июня 2023 года составляет:

2 243 000 000 (Два миллиарда двести сорок три миллиона) рублей без учета НДС⁸⁸,

в том числе:

Таблица № 43. Результаты оценки Объекта оценки⁸⁹

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|------|--|--------------------|--|
| 1 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 | 77:01:0001046:1528 | 642 000 000 |
| 2 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2 | 77:01:0001046:2551 | 615 000 000 |
| 3 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П | 77:01:0001046:2906 | 298 000 000 |
| 4 | Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 | 77:01:0001046:2897 | 497 000 000 |

⁸⁷ Определяется по данным и алгоритму, описанным в п. 6.1.5 Отчета при определении корректировок на этаж расположения

⁸⁸ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

⁸⁹ 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 переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б»)

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС |
|---------------|--|---|--|
| 5 | Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, | 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408 | 191 000 000 |
| | <i>в том числе:</i> | | |
| 5.1 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 | - | 138 500 000 |
| 5.2 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 | - | 47 880 000 |
| 5.3 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 | - | 3 790 000 |
| 5.4 | - на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 | - | 830 000 |
| Итого: | | | 2 243 000 000 |

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3
к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Современный 6»

г. Москва

«16» мая 2023 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6», в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности №77 АД 8658425 от 27 декабря 2022 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в дальнейшем именуемое «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к договору от 10.04.2020 г. № НЕД-0031/20 (далее – «Договор»):

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

Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности — более 10 (Десяти) 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;
2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);

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

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

| | |
|--|---|
| <p>Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1, кадастровый номер 77:01:0001046:1528. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П, кадастровый номер 77:01:0001046:2906. • Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1, кадастровый номер 77:01:0001046:2897. • 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. |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> |
| <p>Вид стоимости</p> | <p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> |
| <p>Предпосылки стоимости и основания</p> | <p>1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения</p> |

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>для их установления</p> | <p>сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)). Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p> |
| <p>Иные расчетные величины</p> | <p>Не определяются.</p> |
| <p>Дата оценки</p> | <p>01 июня 2023 г.</p> |
| <p>Общие допущения и ограничения</p> | <p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их</p> |
|--|--|

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

| | |
|---|---|
| | <p>содержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является непропорциональным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p> |
| Специальные допущения | Необходимость специальных допущений не выявлена. |
| Ограничения оценки | Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена. |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки | Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF. |
| Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав | <ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – право общей долевой собственности, ограничения (обременения): доверительное управление, долгосрочная аренда; • Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) в виде доверительного управления |

| | |
|---|---|
| | Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | Право общей долевой собственности на нежилые помещения с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; Право долгосрочной аренды на часть земельных участков без учета ограничений (обременений) прав. |
| Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют. |
| Срок проведения оценки | До 06 июня 2023 г. (включительно). |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). |

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем Задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 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 УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Современный 6»



/В.Ф. Алифировец/

Приложение 2. Рыночная информация

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

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

10 май, 17:36 2 015 просмотров, 2 за сегодня

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


Торговая площадь, 1 698,5 м²

в торгово-офисном комплексе «Весна»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19 На карте

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

В избранное Поделиться Пожаловаться



14 фото

1 698,5 м² Площадь

1 из 34 Этаж

Занято до дек 2026 Помещение

599 000 000 Р 352 665 Р за м²

+7 917 532-78-44

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление, отзыв после звонка.

Написать

Светлана Морозова
Еще 5 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локации

АРЕНДА ОФИСОВ БЦ «Калужская» Аренда офисов и 700 м². Выгодные условия Консультация +7 (495) 021-73-8

Рекомендатель и продавец ООО «СитиЭксперт», 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, стр. 1

Перейти на сайт

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

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 1 698,5 м²

599 000 000 ₺
352 665 ₺ за м²
+7 917 532-78-44

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

Почитайте, скажите, что нашли это объявление и еще после звонка

[Написать](#)

Светлана Морозова
Еще 5 объектов

Отчет о привлекательности помещ. и локации

АРЕНДА ОФИСОВ БЦ «Калачевская»
Аренда офисов и тор. м². Выгодные условия. Консультация.
+7 (495) 021-73-81

Рекомендатель и продавец, ООО «СитиИнвест», С 117218, с. Москва, Невинномысов пр-кт, дом 24, стр 10

[Перейти на сайт](#)

АРЕНДА ОФИСОВ БЦ «Калачевская»
Аренда офисов и тор. м². Выгодные условия. Консультация.
+7 (495) 021-73-81

Рекомендатель и продавец, ООО «СитиИнвест», С 117218, с. Москва, Невинномысов пр-кт, дом 24, стр 10

[Перейти на сайт](#)

Бизнес-центр Вот
Офисы класса А от 5
Ботанический сад, Р4
Первый этаж 30%
+7 (495) 141-21-71

Бизнес-центр Ботаника. Рекомендатель и застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ММВЦ 119774620007, 119435, Москва с. ул. Малая Перогинская д. 7, подъезд 10. Подробнее на сайте

Продажа здания от собственника! Общая площадь 1698,5 кв. м. Здание разделено на 3 уровня: 1 уровень - торговая площадь 833,8 кв. м., второй уровень - цокольный этаж 425,3 кв. м., с возможностью использования под офис, салон, магазин, третий уровень 439,4 кв. м. - складские и производственные помещения с возможностью разгрузки - подвоз грузов и товаров обеспечивается через подземный въезд в тоннель, подъезд на дебаркадер, в наличии грузовой лифт. Главный вход со стороны Н. Арбата, дополнительный вход со стороны Щукинского училища в Николопесковском пер. Первая линия Нового Арбата, витринное остекление по всему фасаду, рядом городская парковка, рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Площади помещения на 88% сданы в аренду. Можно рассматривать покупку помещения как инвестицию в готовый арендный бизнес. Земельный участок в долгосрочной аренде до ноября 2049г. Местоположение: Станция метро Арбатская в 5 мин. пешком, Смоленская 10 минут пешком. Помещение расположено рядом с аркой, связывающей улицы Новый и Старый Арбат. Данная локация отличается высоким пешеходным трафиком и гарантирует высокую ликвидность помещения, с устойчивым потоком арендных платежей. Собственник ООО на УСН.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

Возможное назначение

Склад Торговая площадь

Производство

Еще: свободное назначение, вытечка

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------|-----------------|------------|-------------------|
| Цена | 599 000 000 ₺ | Налог | УСН |
| Ставка | 352 665 ₺ за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

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

Общая информация

| | |
|-----------------|-------------------|
| Тип помещения | street-retail |
| Высота потолков | 4 м |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.600339%2C55.744962&mode=routes&rtex=55.752060%2C37.588194~55.748942%2C37.58215

← улица Новый Арбат, 19

Все Пешком На машине На общественном транспорте На велосипеде На самокате На такси

● улица Новый Арбат, 19

● Смоленская

Добавить Сбросить

9 мин 770 м

[Маршрут в панорамах](#) [Исправить](#)

[Отправьте этот маршрут на телефон](#) [Отправить](#)

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151902, дата обращения 01 июня 2023 года

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/151902

ЛЕНДБИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ ПУБЛИКОВАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Продается торгово-офисный центр в центре Москвы

Типовой центр (нет торг.) г. Москва, Новый Арбат д. 21 Арбатская (пешком 10 мин.) Промислав. 219

Цена объекта: 4 785 000 000 руб. Цена за м2: 294 552 руб.

Площадь: 16 245 м2
Этаж: 1, 2, -1, -2
Планировка: Смешанная
Статус: За выездом арендатора
Мощность электроснабжения: 1890 кВт

Информация по арендатору

Арендаторы: Чайков №1, Burger Heroes, ресторан Eshak, Кофейня и др.
 Месисис аренда платит: 27 000 000 руб.
 Годовая арендная плата: 324 000 000 руб.
 Скупленость: 14,8 лет (без учета индексации)
 Доходность: 6,8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2: 294 552 руб.
 Общая стоимость: 4 785 000 000 руб.
 Комиссия: Без комиссии

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

Задать вопрос: **Степан** Бюро по работе с клиентами +7 (495) 374 90 77

Продажа торгового центра 16 245 м2 на Новом Арбате, д.21 (п. Арбатская - 10 минут пешком). 1-9 линия.

Площадь земельного участка - 0,9% (на долгосрочной аренде). Внутреннее окно, которое выводит с ул. Новый Арбат, панорамный вид с ул. Коммунарская. Все инженерные коммуникации. Электроснабжение мощностью 1890 кВт. Подъезд на 40 м/сек.

Перед зданием площадка в виде кафе (буфетной) для размещения летней торговли. Доставка и разгрузка товара через подземный транспортный тоннель (уровень -2). Рядом метро, саркинтовый трафик. Подходит под любой вид деятельности.

Арендаторы: Чайков №1, Burger Heroes, ресторан Eshak, Кофейня и многие другие. Скупленость 14,8 лет.

Стоимость продажи 75 000 000 долларов. Без комиссии.

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.588536%2C55.749611&mode=routes&rtxt=55.752040%2C37.586158~55.748942%2C37.582158&rtt=pr

← улица Новый Арбат, 21

Все

улица Новый Арбат, 21

Смоленская

Добавить точку Сбросить

8 мин 640 м Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Как стать тестировщиком?

https://www.cian.ru/sale/commercial/287587298/

https://www.cian.ru/sale/commercial/287587298/

19 мая, 15:36 • 5 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 1 055 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 12/14С1. На карте
Маяковская

Лизинг коммерческой недвижимости
СМД 20: 1 кв. м. Аренд. от 17%

390 000 000 Р
369 669 Р за м²

+7 916 645-60-90

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

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

Написать

13 фото

1 055 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Машков

Отчет о привлекательности помещения и локации

«Тайм-менеджмент бизнеса». Смотрите бесплатно!
Поскольку Т. Арзамасцевский является владельцем бизнеса

https://www.cian.ru/sale/commercial/287587298/

Фотографии (13) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 1 055 м²

Лот k11881. Продажа имущественного комплекса торговых и офисных площадей на первой линии Садовой-Триумфальной улицы, 12/14С1 в нескольких минутах пешком от станции метро "Маяковская".

Общая площадь торгово-офисных площадей - 1055 кв.м. Они расположены на 1 и 2 этажах, разделены на функциональные блоки по профилю. 5 отдельных входов, огромные панорамные витрины. Все центральные коммуникации, включая кондиционирование. Электрическая мощность - до 180 кВт. Все площади заняты б арендаторами: сетевая стоматология "Все свои", фитнес-клуб "Жима.нет", туроператор "Апекс-тоу", хостел All Music, сетевой барбер-шоп "Черная Кость", цветы. Продается не как арендный бизнес, а как объект недвижимости. Отличные рекламные возможности и высокая проходимость.

Стоимость продажи - 390 000 000 рублей. Арендаторы: сетевая стоматология "Все свои" (840 000 руб. / мес.), фитнес-клуб "Жима.нет" (387 391 руб. / мес.), туроператор "Апекс-тоу" (251 488 руб. / мес.), хостел All Music (385 000 руб. / мес.), сетевой барбер-шоп "Черная Кость" (104 902 руб. / мес.), цветы (80 000 руб. / мес.). Общий МАП 2 048 781 рублей. Все договора - КДА и их можно заменить или индексировать ставки, если есть планы повысить эффективность аренды. Схема сделки: ДКПН. От физического лица. УСН.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

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

Уточнить условия

| Условия сделки | | | |
|----------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| Цена | 390 000 000 Р | Налог | УСН |
| Ставка | 369 669 Р за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 12/14С1
Маяковская

390 000 000 Р
369 669 Р за м²

Следить за изменением цены
УСН

+7 916 645-60-90

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

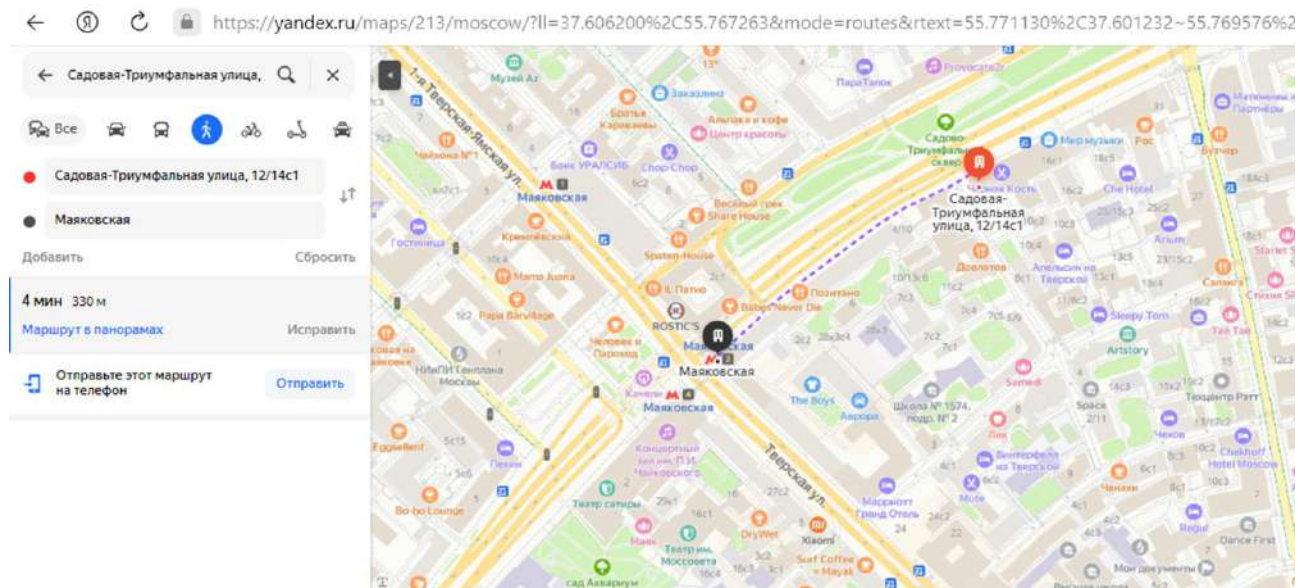
Попытка, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Машков

Отчет о привлекательности помещения и локации



<https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/>, дата обращения 01 июня 2023 года

<https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/>


Главная / Коммерческая недвижимость / Готовый бизнес / Готовый бизнес на продажу

Коммерческая недвижимость / Готовый бизнес / Готовый бизнес на продажу,

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

Лот: 3647

| | | | | | | | |
|------|--------------------|---------|-----------|--------|---|------|-------|
| ЦЕНА | 2 300 000 000 руб. | ПЛОЩАДЬ | - / - / - | 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 |
| Срок предоплаты, месяцев | 1 месяц |
| Тип здания | Торговый центр |
| Адрес | г Москва, ул Новый Арбат, д 15 |
| Страна | Россия |
| Регион | Москва |
| Город | Москва |
| Метро | Арбатская |
| Район | Арбат |
| Улица | Новый Арбат |
| Номер дома | 15 |
| Номер ИФНС | 7704 |
| Административный округ | Центральный |
| Доступные варианты площади | 8382 |

Информация

KIKOWN realty
+8 (495) 118 29 68
info@kikown.ru

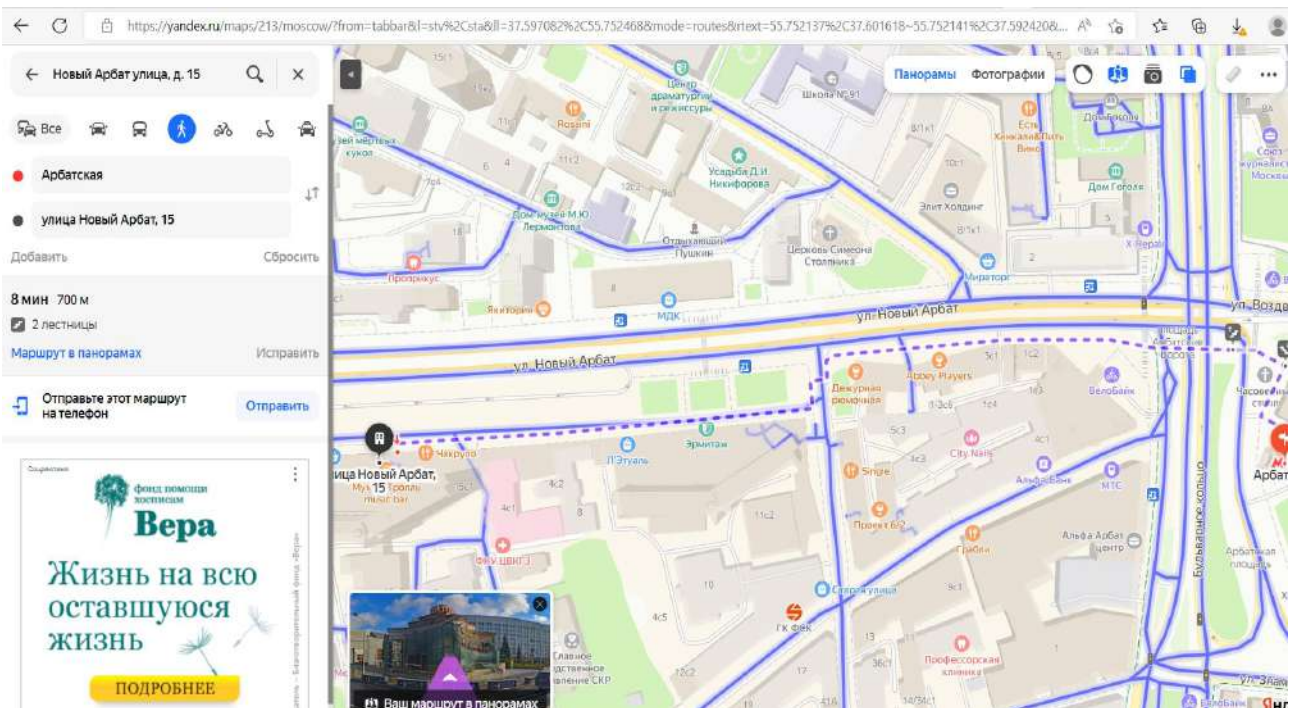
[ЗАЯВКА](#)
[ПОДЕЛИТЬСЯ](#)

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

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). Арендпригодная 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%. Ежемесячный арендный поток (МАП): 22 млн. руб.; годовой арендный поток (ГАП): 264 млн. руб. Основные арендаторы: «Перекрестки», «Сбербанк», рестораны «Тарантино» и «ОбедБуфет», букмекерская контора «Бинго-Бум», «ПроФьюриМаркет», кальяная «Демократия», развлекательные музеи и лабиринты. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответим по телефону.

На карте



Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161626, дата обращения 01 июня 2023 года

The screenshot shows a real estate listing on the Malina Property website. The listing is for a retail space (торговое помещение) located on Sadovaya-Samotecnaya street in Moscow. The listing includes a main image of the building, a map, and a detailed description of the property. The listing also includes a table of technical specifications and commercial conditions.

Аренда торгового помещения на Садовой-Самотечной
г. Москва, Садовая-Самотечная д. 2/12 Цветной бульвар (пожком 6 мин.)

Технические характеристики:

| | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|------------|
| Аренда в месяц: | 1 600 000 руб | Ставка за м2 в год: | 33 103 руб |
| Площадь: | 580 м2 | | |
| Этаж: | 1, -1, 2 | | |
| Планировка: | Открытая | | |
| Состояние: | Требуется косметический ремонт | | |
| Высота потолков: | 4 м | | |
| Мощность электроснабжения: | 75 кВт | | |
| Парковка: | Перед фасадом | | |

Коммерческие условия:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Ставка за м2 в год: | 33 103 руб |
| Аренда в месяц: | 1 600 000 руб |
| Налог: | УС налогообложения |
| Коммунальные платежи: | Оплачиваются отдельно |
| Комиссия: | Без комиссии |

Описание:
Предлагается в аренду торговое помещение 580 м2 на Садовой-Самотечной, д. 2/12 (6 минут от метро Цветной бульвар, 1-я линия).
1 этаж - 300 м2, подвал - 190 м2, антресоль - 90 м2, два входа: с Садовой-Самотечной и с переулка, большие витрины, потолки 4,3 м, открытая планировка, мощность 75 кВт парковка перед фасадом. Интенсивное пешеходное и автомобильное движение, направление пешеходный парадокс и остановка общественного транспорта.
Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.
Месячная арендная плата 1 600 000 рублей, включен НДС. Без комиссии.

https://rentavik.ru/arenda/sadovaya-triumfalnaya-12-14s1/20078/, дата обращения 01 июня 2023 года

https://rentavik.ru/arenda/sadovaya-triumfalnaya-12-14s1/20078/

РЕНТАВИК ПОСРЕДСТВОМ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Написать в Whatsapp Написать в Telegram +7 (495) 481-40-81

Подбор помещений Сервисные офисы О нас Новости Контакты Документы



Аренда коммерческой недвижимости > Садовая-Триумфальная, 12-14с1 > Лот #20078 (Помещение свободного назначения)

Помещение свободного назначения Садовая-Триумфальная, 12-14с1




☆

г Москва, ул Садовая-Триумфальная, д 12/14 стр 1

Маяковская 4 мин. пешком
Тверская 10 мин. пешком
Пушкинская 10 мин. пешком



[Показать описание здания](#)



<https://rentavik.ru/arenda/sadovaya-triumfainaya-12-14s1/20078/>

Только актуальные и проверенные предложения столицы!

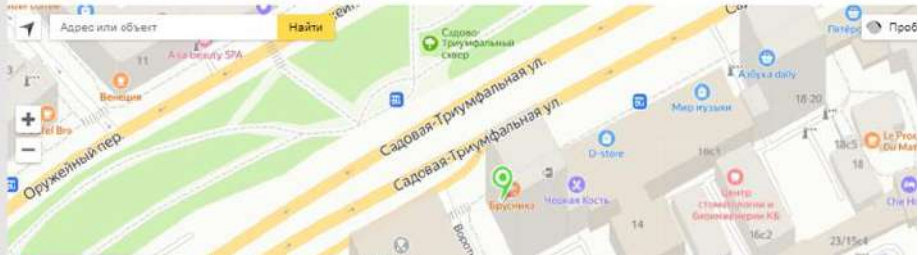
РЕНТАВИК ВСЕ КОММЕРЧЕСКИЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Написать в WhatsApp | Написать в Telegram | +7(495) 481-40-81 | Позвоните мне

Описание помещения: | Коммерческие условия:

| | | | |
|---------------------|--|--|----------------|
| Тип сделки | Аренда | Ставка за м2/год | 16 666 |
| Тип помещения | Помещение свободного назначения | Ставка за помещение/месяц | 350 000 |
| Назначение | Свободное назначение | Валюта | Рубли |
| Вход | Отдельный с улицы | Тип налогообложения | УСН |
| Этаж | 2 | Доп. сведения | |
| Площадь | 252 | Коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | |
| Планировка | Смешанная планировка | | |
| Состояние помещения | Типовой ремонт | | |
| Описание | Изолированное помещение с отдельным входом и эвакуационным выходом. | | |

Назначить просмотр



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_shagovaya_dostupnost_ot_metro_3077884369

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_shagovaya_dostupnost_ot_metro_3077884369

Торговое помещение, шаговая доступность от метро

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 700 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

2 611 Р в месяц за м², без залога

8 916 592-86-34

Написать сообщение

Октайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Прайм Брокеридж
Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Михаил

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1034 м²
Этаж: 2

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, ул. Новый Арбат, 11с1

• Арбатская 6–10 мин. • Смоленская 11–15 мин.
• Сокольная гора 11–15 мин.

Показать карту ▾

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_shagovaya_dostupnost_ot_metro_3077884369

Описание

Торговое помещение, шаговая доступность от метро. Номер в базе: 14913.
Торговое помещение, шаговая доступность от метро, отдельный вход, размещение рекламы на фасаде здания, высокий пешеходный и автомобильный трафик, развитая инфраструктура. Общеобменная вытяжка на весь объект.
Соседи по ТЦ: Л'Этуаль, Uniqlo, Familla, Leonardo.
Площадь 1 034 м2. Ставка - 2 700 000 руб./ м., в т.ч. НДС.
Наружная реклама - 50 000 руб. в мес.
Отдельно оплачивается: КУ – Свет, ГВС, ХВС по счетчикам; отопление, эксплуатация по занимаемой площади.
Заклучение долгосрочного договора.

2 700 000 Р
В МЕСЯЦ ▾

2 611 Р в месяц за м², без залога

8 916 592-86-34

Написать сообщение

Октайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Прайм Брокеридж
Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Михаил

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 3077884369 · 18 мая в 11:14 · 10 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Торговое помещение, шаговая доступность...
4 000 000 Р в месяц



Торговое помещение под ресторан, кафе,...
1 800 000 Р в месяц



Торговое помещение, шаговая доступность...
1 100 000 Р в месяц

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279130382/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279130382/>

17 ноя, 14:42 • 134 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 626,6 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 22 [На карте](#)

▲ Арбатская - 11 мин. пешком
▲ Александровский сад - 16 мин. пешком
▲ Библиотека им. Ленина - 17 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

7 фото

626,6 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

1 799 961 Р/мес.
34 471 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

+7 903 107-75-67

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

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

[Написать](#)

Найдите, пока пользоваться в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - Коммерческая недвижимость
 Документы проверены

На Циан: 7 лет
 Объектов в работе: 558

РИЕЛТОР
Street Retail
 5.0 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279130382/>

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 626,6 м² [В избранное](#)

Лот: 31252. Помещение располагается на первой линии домов ул. Новый Арбат. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.
 Общая площадь помещения (кв. м.): 626,6 кв.м. Распределение площади по этажам:
 Подвал -322,9 кв.м
 1 этаж -25 кв.м
 2ой этаж -269,9 кв.м
 Входная группа: 2 отдельных входа.
 Высота потолков 3,5 м
 Эл. Мощность: 50 кВт
 Все центральные коммуникации.
 Коммунальные платежи: оплачиваются отдельно.
 Помещение свободного назначения.
 Возможность перепланировки помещения.
 Предыдущий арендатор "Моссветторг"

Напишите автору
[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё фото?](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 1 799 961 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 34 471 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

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

Общая информация

| | |
|-----------------|---------------|
| Тип помещения | street-retail |
| Высота потолков | 3,5 м |
| Вход | Общий с улицы |

1 799 961 Р/мес.
34 471 Р за м² в год
 +7 903 107-75-67

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

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

[Написать](#)

Найдите, пока пользоваться в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group - Коммерческая недвижимость
 Документы проверены

На Циан: 7 лет
 Объектов в работе: 558

РИЕЛТОР
Street Retail
 5.0 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

ЖК Сочи парк!
 Ипотека от 0.1%

№3-214: Безопытная сделка.
 Выдаем ларин перестановки!
 Панорамное остекление!
 Заскитал!

[Узнать больше](#)

Полотенца с логотипом вашей компании оптом
 Нанесение логотипа будет бесплатным при заказе от

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274100914/>

10 май, 17:36 • 685 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 150 м²

в торгово-офисном комплексе «Весна»
Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 19 [На карте](#)
 М Смоленская - 10 мин. пешком М Арбатская - 12 мин. пешком

В избранное [←](#) [→](#) [Пожаловаться](#)

23 фото

150 м² Площадь | 1 из 26 Этаж | Свободно Помещение

330 000 Р/мес.
26 400 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. УСН: комиссия 50%

+7 917 532-78-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временной связи

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

[Написать](#)

Светлана Морозова
Еще 5 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

ЖК Сочи парк! Ипотека от 0.1%
ФЗ-214! Безопасная сделка! Выводим характеристики! Подробные отчеты!

10 май, 17:36 • 685 просмотров, 0 за сегодня

Фотографии (23) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожаловаться](#)

Торговая площадь, 150 м²

Предлагается в аренду торговая площадь 150 кв.м. в шикарном помещении здания на Новом Арбате. Возможно арендовать частями: 93 кв.м., 22 кв.м., 28 кв.м., 10 кв.м. в фойе. Договор не менее 11 мес. с возможностью регистрации юр. адреса. Предложение от Собственника. Вход со стороны Николопесковского пер. напротив Щукинского училища. 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, т.к. расположена рядом с аркой, объединяющей Новый и Старый Арбат. Ключевой Арендатор в здании магазин EUROSPAR, есть арендаторы: "Союзветторг"; "Фотосалон" и магазин "Табак". Собственник ООО на УСН.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

| Цена | 330 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Ставка | 26 400 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | 330 000 Р | Арендные платежи | Да |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоймость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | 50% |
| Предлагаю | 1 месяц | | |

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

Общая информация

| | |
|-------------------|-------------------|
| Тип помещения | street-retail |
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 4 м |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Мебель | Нет |
| Количество точек | 2 |

330 000 Р/мес.
26 400 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. УСН: комиссия 50%

+7 917 532-78-44

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временной связи

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

[Написать](#)

Светлана Морозова
Еще 5 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

ЖК Сочи парк! Ипотека от 0.1%
ФЗ-214! Безопасная сделка! Выводим характеристики! Подробные отчеты!

Полотенца с логотипом вашей компании оптом
Наши самые большие скидки! Будет бесплатным при заказе от 20 шт. Логотип ошивается от 2 дней

VK Реклама работает
Как продавать в соцсетях: три реальных кейса бизнеса

<https://www.cian.ru/rent/commercial/286526605/>

18 май, 23:24 • 16 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 1 034 – 1 797,7 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 11 На карте

В избранное | Показать

1 034 - 1 797,7 м² 2 Этажа Свободно Помещение В Класс

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 900 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Доступно 2 площади

| | |
|----------------------------------|---|
| 1034 м ² 2 этаж | 3 300 011 ₽/мес. 38 296 ₽/м ² в год |
| 1797.7 м ² -2 этаж | 3 695 472 ₽/мес. 24 668 ₽/м ² в год |

от 3 300 011
до 3 695 472 ₽/мес.
от 24 668 ₽ за м² в год.

+7 965 280-37-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан телефонный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН отзив после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

РИЕЛТОР
РЕСМ
Офисный отдел

Отчёт о привлекательности помещения и локации

polobens
Полотен с логотип компани
Минимальная бесплатная шт. 10шт. Итого

Узнать

iskvost
ЖК Сочи Ипотека
Скидка 10
Ф-3-2141 Без Выходных кл

https://www.cian.ru/rent/commercial/286526605/

Фотографии (0) **Описание** На карте Похожее объявления Офис, от 1 034 до 1 797,7 м²

ID: MA-3709
Без комиссии.

Класс "B".
Объект расположен в непосредственной близости от центра города. Высокая транспортная доступность. 1-ая линия домов, стабильный поток покупателей. В 5 минутах ходьбы расположена станция метро "Арбатская".
Инфраструктура: кафе, банкомат, супермаркет, ресторан, отделение банка.
Интернет, телефония, Провайдер: коммерческий. Охрана. Лифты: OTIS.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | от 3 300 011 до 3 695 472 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | от 24 668 ₽ за м²/год. | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 550 002-615 863 ₽ | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Не предусмотрены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

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

Общая информация

Номер налоговой: 7704

Парковка: Наземная

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 11

от 3 300 011
до 3 695 472 ₽/мес.

от 24 668 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

+7 965 280-37-63

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик
[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Офисный отдел

Отчет о привлекательности помеща и локации

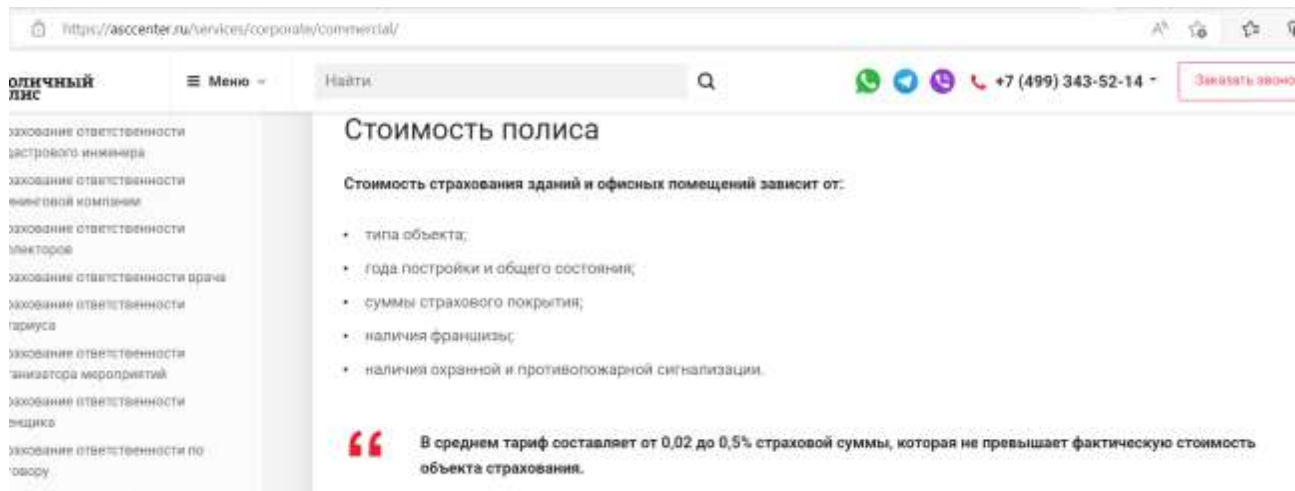
Поло с лог КОМП
Нанесен бесплатно шт. 1шт

[Узна](#)

ЖК С Ипот

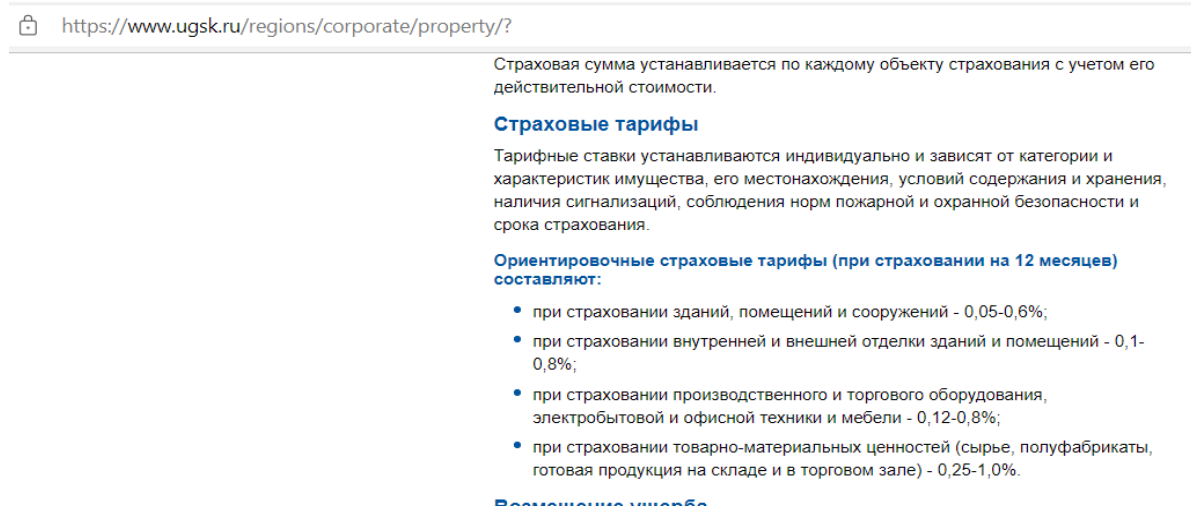
Информация, используемая для расчета величины расходов на страхование

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



The screenshot shows a webpage titled "Стоимость полиса" (Policy Cost). It lists factors that influence the cost of insuring buildings and office premises: type of object, year of construction and general condition, insurance coverage amount, presence of franchise, and presence of security and fire alarm systems. A quote states: "В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования." (On average, the tariff ranges from 0.02% to 0.5% of the insurance sum, which does not exceed the actual value of the insured object.)

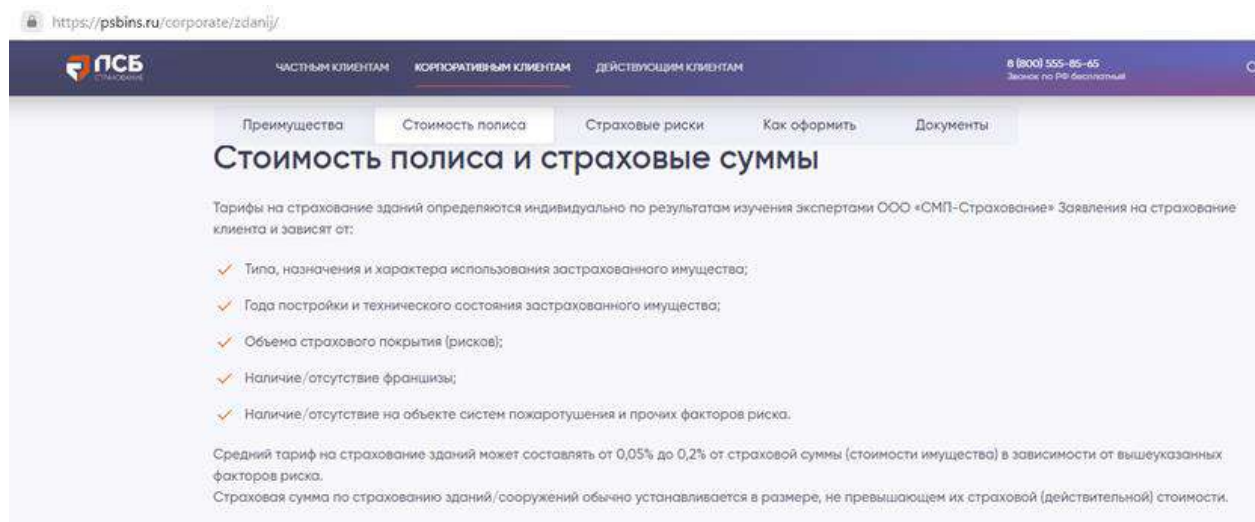
[https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?](https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/)



The screenshot shows a webpage titled "Страховые тарифы" (Insurance Rates). It explains that rates are set individually based on property characteristics and location. It lists "Ориентировочные страховые тарифы (при страховании на 12 месяцев)" (Approximate insurance rates for 12 months):

- 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://psbins.ru/corporate/zdanij/>



The screenshot shows a webpage titled "Стоимость полиса и страховые суммы" (Policy Cost and Insurance Sums). It states that rates for building insurance are determined individually based on expert analysis. Factors influencing the rate include: type, purpose, and character of the insured property; year of construction and technical condition; volume of insurance coverage (risks); presence/absence of franchise; and presence/absence of fire protection systems and other risk factors. It notes that the average rate for building insurance can range from 0.05% to 0.2% of the insurance sum, depending on the risk factors. The insurance sum is typically set as a percentage of the actual value of the insured object.

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Исх. № ~~006609~~ 5 июня 2023 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-107968652.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-107975018.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-109142241.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-109112312.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-122046438.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123192267.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123371284.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.05.2023 г. № КУВИ-001/2023-123384274.
9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.
10. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.
11. Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г.
12. Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
13. Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
14. Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
15. Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные Соглашение, Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему (п. 11-15) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем, просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Сообщаем, что базовая арендная плата за нежилые помещения, расположенные по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1 (кадастровые номера: с77:01:0001046:1528, 77:01:0001046:2551, 77:01:0001046:2906, 77:01:0001046:2897) с 01.01.2023 года составляет 26 985 986,24 руб. с учетом НДС в месяц.

Уточняем, что оцениваемое нежилое помещение, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551, расположено в подвале №2 и на 2 этаже. Площадь помещений 2-го этажа, входящих в оцениваемое помещение, составляет 2 648,30 кв. м.

Данные о фактических расходах, которые несет правообладатель, являются информацией с ограниченным доступом, в связи с чем не могут быть предоставлены. Согласно условиям заключенного договора аренды, эксплуатационные расходы арендатор несет самостоятельно либо данный вид расходов компенсирует правообладателю, собственник в полном объеме несет расходы по уплате налога на имущество, арендной плате за земельные участки и страхованию имущества.



Алифировец В.Ф.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2023, поступившего на рассмотрение 10.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 6 | |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:1528 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001046 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.05.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер П 25.07.2008 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/088/2012-962 |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 |
| Площадь: | 3999,9 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 323437793,85 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:1528 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 309407974083A8E1E17A547CDA08A78</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8 07.12.2020 10:25:38 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 07.12.2020 10:26:11 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:1528-77/051/2020-9 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | по 28.06.2030 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лаврова Александра Васильевна 77/649-н/77-2021-2-66 | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |


| Помещение | | Лист № 2 раздела 2 | |
|--|--|--|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 3 | |
| | | Всего разделов: 3 | |
| | | Всего листов выписки: 6 | |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528 | |
| | ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145 | | |
| | ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3860 | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.08.2019 14:14:59 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:1528-77/011/2019-5 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 80940797485A8E1E17A47C8AD08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Помещение | | |
|--|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | | Всего листов выписки: 6 |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:1528 |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | 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: | отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528 | | Номер этажа (этажей): 1 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 80940797483A8E1E17A547CDA08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2023, поступившего на рассмотрение 10.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 12 | |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:2551 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001046 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.12.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 45:286.002:00006450:5003; Кадастровый номер 77:01:0001046:2896; Условный номер 77-77-11/088/2012-959 |
| Адрес: | Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помеш. 4/2 |
| Площадь: | 3445,3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 2, Этаж № 2 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1005401692,35 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2551 | |
| Сведения о кадастровом инженере: | | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получитель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 309407974083A8E1E97A547CDA08A78</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2551 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7 07.12.2020 10:21:57 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 07.12.2020 10:24:48 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:2551-77/051/2020-8 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA6A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

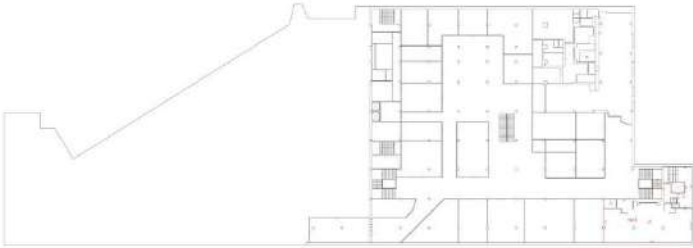
| Помещение | | Лист № 2 раздела 2 | |
|--|---|---|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 3 | |
| | | Всего разделов: 4 | |
| | | Всего листов выписки: 12 | |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | 77:01:0001046:2551 | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2551 | |
| | | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес б», № 3, выдан 19.04.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3861 | |
| | | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес б», № 2, выдан 06.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асеева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4141 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.08.2019 14:14:59 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:2551-77/011/2019-4 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 809407974834861107484754086478 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

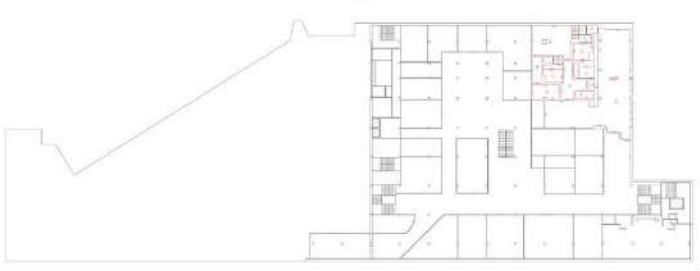
| Помещение | | Лист № 3 раздела 2 | |
|--|--|---------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 3 | |
| | | Всего разделов: 4 | |
| | | Всего листов выписки: 12 | |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551 | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | 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: | отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

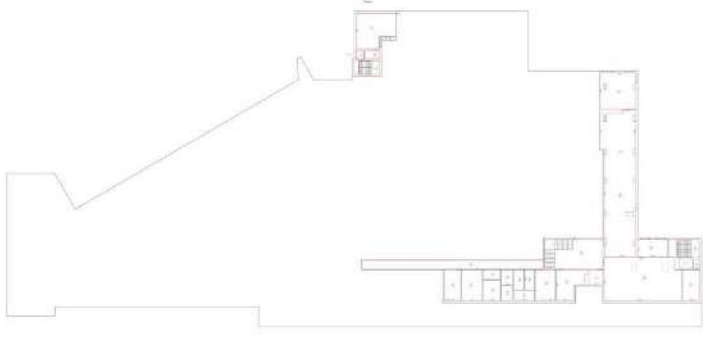
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

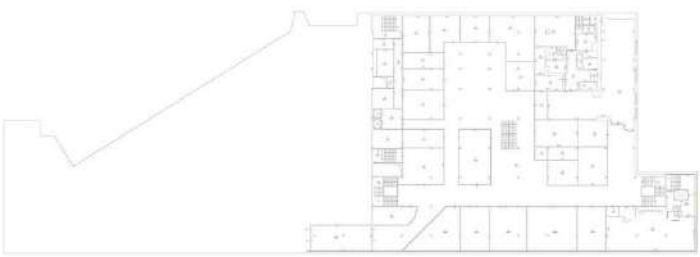
| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940797403СА8ЕН197АМ7САД08А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Помещение | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

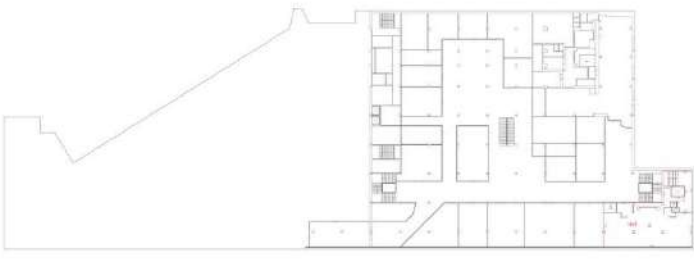
| | | | |
|-------------------------------|---|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | | |

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кadaстровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

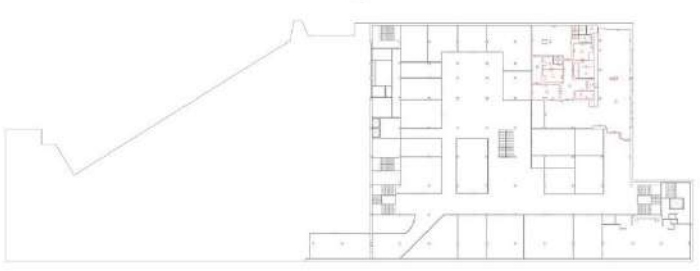
| | | |
|-------------------------------|---|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940707403СА8E1E17A547СА08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | | |

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кadaстровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940707403СА8E1E17A547СА08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551 | | Номер этажа (этажей): | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

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

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 9 | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018 | | | |
| 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 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 188.8 | | данные отсутствуют |
| 2 | 379.3 | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940797483A8E1E97A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2023, поступившего на рассмотрение 11.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 2 | |
| Всего листов выписки: 5 | |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109142241 | |
| 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: | Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2Н1 |
| Площадь: | 1856,9 |
| Назначение: | Нежилое |
| 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 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</small> | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109142241 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2906 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | |
| Получитель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974083A8E1E17A547CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109142241 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2906 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5 07.12.2020 10:26:56 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 07.12.2020 10:30:13 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:2906-77/051/2020-6 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерного общества «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лаврова Александра Васильевна 77/649-н/77-2021-2-66 | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Помещение | | Лист № 2 раздела 2 | |
|--|---|---|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 3 | |
| | | Всего разделов: 2 | |
| | | Всего листов выписки: 5 | |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109142241 | | 77:01:0001046:2906 | |
| Кадастровый номер: | | | |
| | | ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 2 В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145 | |
| | | ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуде Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3860 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.08.2019 14:14:59 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:2906-77/011/2019-2 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3 | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 8094070748САЕЕН17047СА7САД8КА78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Помещение | | |
|--|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109142241 | | Всего листов выписки: 5 |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2906 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | 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: | отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2023, поступившего на рассмотрение 11.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 8 | |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:2897 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001046 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 45:286:002:000064050:5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961; Инвентарный номер 45:286:002:000064050:5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961 |
| Адрес: | Российская Федерация, город Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1 |
| Площадь: | 2475.3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 736303406.33 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 309407974834561197434754086478 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</small> | |

Лист 2

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2897 | |
| Сведения о кадастровом инженере: | | 27229, изменение сведений о нежилом помещении в части площади с кадастровым номером 77:01:0001046:2897, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д.11, стр. 1, 63-01-20, 2020-01-20 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483СА8E1197A547СА086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

Раздел 2 Лист 3

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|--|---|--|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2897 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18 07.12.2020 09:58:47 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.08.2019 14:14:59 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:2897-77/011/2019-14 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940797483A8E1E97A347CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

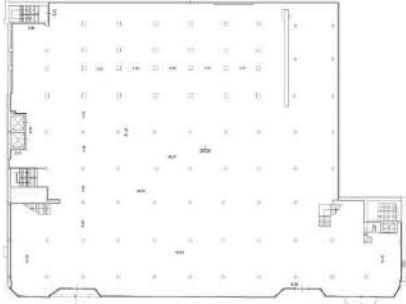
| Помещение | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВН-001/2023-109112312 | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| 4.1 | вид: Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: 07.12.2020 09:58:26 |
| | номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2897-77/051/2020-16 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 28.06.2030 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 29.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 16.05.2022 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA08A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

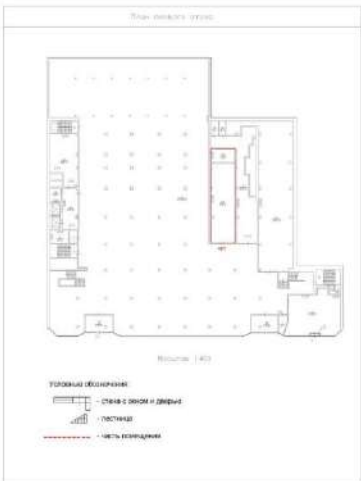
| Помещение | | | |
|--|--|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2897 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | 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: | отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809407974835A8E1E17A5475AD086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897 | | Номер этажа (этажей): 1 | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">План этажа 1 этаж</p>  <p style="text-align: center;">Масштаб 1:100</p> </div> | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кadaстровый номер: 77:01:0001046:2897 | | Номер этажа (этажей): | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940707403СА8E1E97A547СА086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |
| Полное наименование должности | Инициалы, фамилия | |

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

| Помещение | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 9 | Всего листов раздела 9: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109112312 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:2897 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 109 | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. II, ком. 12-13 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CA086A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2023, поступившего на рассмотрение 26.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 |
| Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 23 | |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | |
| 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 |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1. |
| Площадь: | 4171 +/- 23 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 641088831.37 |
| 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 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 3094079748C8AE1E97A57C8AD06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</small> | |

| Земельный участок | | | |
|---|---|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скоролова), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797485A8E1E97A547C8AD86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| 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, лесничества: | | 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 | |
| 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 наемного дома социального использования или наемного 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748C8AE1E17A547CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| | | <p>в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: Общая площадь 3750 кв.м.. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |


| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483САЕ1197А54С7А086А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

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

Раздел 2 Лист 5

| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
|--|---|---|--------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | данные о правообладателе отсутствуют |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | не зарегистрировано |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 14.03.2023 15:44:56 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/060/2023-40 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 13.03.2023 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 22.02.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2023-41 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 809407974838AE1E17A547CADA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 |
| | Всего разделов: 6 |
| | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:64 |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| 4.2 | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2022 20:49:05</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-39</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> |
| 4.3 | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.01.2022 17:35:42</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-31</p> |
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> |
| | инициалы, фамилия |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.4 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 14.01.2022 18:17:38 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/051/2022-29 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 809407974835481197484754086478 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.5 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.08.2021 18:52:58 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/051/2021-27 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| 4.6 | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 30.07.2021 19:31:03 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/051/2021-25 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес бн" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | | |
| ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | | |
| 4.7 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 25.02.2021 14:09:21 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/051/2021-22 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483САЕ11074347САД06478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4,8 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.02.2021 11:27:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:64-77/051/2021-20 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 12.01.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | |
|--|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 7 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | Всего листов выписки: 23 |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

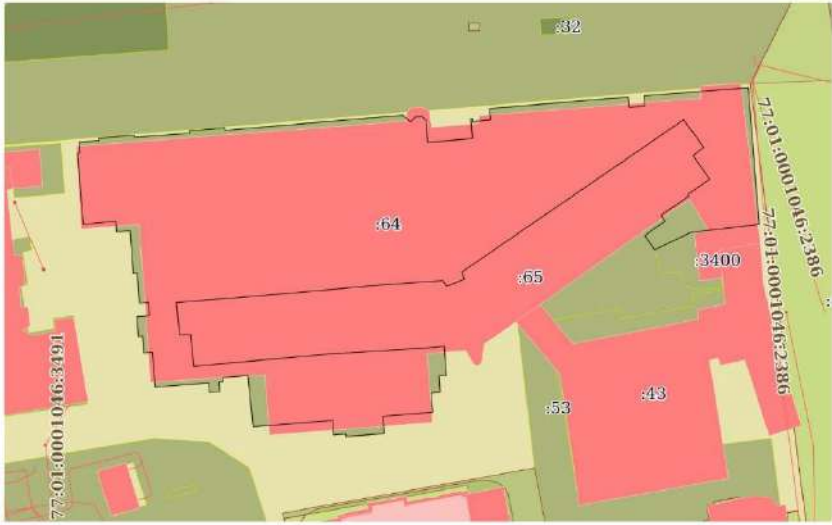

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940797483A8E1E97A547CDA086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 12

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 30940797483СА8E1197A547СА086A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | Инициалы, фамилия | |

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

| | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:900 | Условные обозначения: | | |
|  | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |
| Сертификат: 80940797483A8E1E17A547C8AD06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | | | |

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|--------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 85°21.4' | 3.95 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 355°1.8' | 0.46 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 85°24.8' | 7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 174°33.6' | 0.42 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 85°40.4' | 11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 355°20.0' | 0.49 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 85°24.8' | 7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 175°8.1' | 0.47 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 85°12.0' | 35.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 130°21.9' | 2.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 41°59.2' | 1.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 86°35.0' | 1.34 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 131°40.6' | 1.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.14 | 1.1.15 | 176°10.1' | 4.34 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.15 | 1.1.16 | 85°14.5' | 8.92 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.16 | 1.1.17 | 355°23.1' | 3.85 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.17 | 1.1.18 | 86°3.3' | 0.29 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | 1.1.18 | 1.1.19 | 175°8.1' | 0.47 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | 1.1.19 | 1.1.20 | 85°31.7' | 3.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 1.1.20 | 1.1.21 | 355°31.5' | 2.31 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 21 | 1.1.21 | 1.1.22 | 85°21.4' | 27.55 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 22 | 1.1.22 | 1.1.23 | 175°24.2' | 2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079483A8E1197A547CDA06A78 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | | |
|---|--------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Лист № 2 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 4 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 23 | |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:64 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 23 | 1.1.23 | 1.1.24 | 85°16.0' | 3.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 24 | 1.1.24 | 1.1.25 | 355°24.2' | 2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 25 | 1.1.25 | 1.1.26 | 85°31.9' | 20.66 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 26 | 1.1.26 | 1.1.27 | 175°21.1' | 27.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 27 | 1.1.27 | 1.1.28 | 263°16.9' | 8.21 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 28 | 1.1.28 | 1.1.29 | 264°21.5' | 0.81 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:3408 | данные отсутствуют |
| 29 | 1.1.29 | 1.1.30 | 262°48.1' | 4.79 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:3400 | данные отсутствуют |
| 30 | 1.1.30 | 1.1.31 | 244°21.9' | 7.17 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:3400 | данные отсутствуют |
| 31 | 1.1.31 | 1.1.32 | 235°29.5' | 0.58 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:3400 | данные отсутствуют |
| 32 | 1.1.32 | 1.1.33 | 324°38.0' | 3.51 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 33 | 1.1.33 | 1.1.34 | 54°35.9' | 4.92 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 34 | 1.1.34 | 1.1.35 | 327°33.6' | 1.4 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 35 | 1.1.35 | 1.1.36 | 55°23.2' | 6.71 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 36 | 1.1.36 | 1.1.37 | 322°48.9' | 0.36 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 37 | 1.1.37 | 1.1.38 | 54°39.1' | 5.27 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 38 | 1.1.38 | 1.1.39 | 325°29.5' | 0.19 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 39 | 1.1.39 | 1.1.40 | 324°35.0' | 5.52 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 40 | 1.1.40 | 1.1.41 | 52°50.0' | 2.7 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 41 | 1.1.41 | 1.1.42 | 323°43.4' | 6.76 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 42 | 1.1.42 | 1.1.43 | 235°34.9' | 53.25 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 43 | 1.1.43 | 1.1.44 | 161°48.1' | 1.54 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 44 | 1.1.44 | 1.1.45 | 248°10.1' | 3.63 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 45 | 1.1.45 | 1.1.46 | 270°0.0' | 0.21 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 46 | 1.1.46 | 1.1.47 | 329°16.5' | 1.23 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 47 | 1.1.47 | 1.1.48 | 266°3.9' | 11.66 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 48 | 1.1.48 | 1.1.49 | 265°1.7' | 25.51 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 49 | 1.1.49 | 1.1.50 | 265°16.3' | 15.89 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 50 | 1.1.50 | 1.1.51 | 174°33.3' | 6.43 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 51 | 1.1.51 | 1.1.52 | 88°43.0' | 2.23 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748CABE1E7A47C8AD86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | | |
|---|--------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Лист № 3 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 4 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 23 | |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:64 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 52 | 1.1.52 | 1.1.53 | 174°17.9' | 6.24 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 53 | 1.1.53 | 1.1.54 | 84°56.0' | 27.07 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 54 | 1.1.54 | 1.1.55 | 86°22.0' | 19.57 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 55 | 1.1.55 | 1.1.56 | 84°11.9' | 3.17 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:65 | данные отсутствуют |
| 56 | 1.1.56 | 1.1.57 | 175°46.4' | 5.84 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 57 | 1.1.57 | 1.1.58 | 265°48.4' | 1.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 58 | 1.1.58 | 1.1.59 | 175°52.6' | 3.2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 59 | 1.1.59 | 1.1.60 | 265°45.1' | 1.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 60 | 1.1.60 | 1.1.61 | 174°58.0' | 3.87 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 61 | 1.1.61 | 1.1.62 | 265°30.2' | 9.95 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 62 | 1.1.62 | 1.1.63 | 175°49.1' | 3.43 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 63 | 1.1.63 | 1.1.64 | 265°50.3' | 7.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 64 | 1.1.64 | 1.1.65 | 351°42.2' | 0.49 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 65 | 1.1.65 | 1.1.66 | 265°55.9' | 2.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 66 | 1.1.66 | 1.1.67 | 355°37.0' | 2.88 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 67 | 1.1.67 | 1.1.68 | 265°27.5' | 15.79 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 68 | 1.1.68 | 1.1.69 | 354°27.5' | 10.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 69 | 1.1.69 | 1.1.70 | 265°17.0' | 4.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 70 | 1.1.70 | 1.1.71 | 175°29.2' | 0.76 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 71 | 1.1.71 | 1.1.72 | 265°24.0' | 0.87 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 72 | 1.1.72 | 1.1.73 | 175°48.5' | 1.92 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 73 | 1.1.73 | 1.1.74 | 265°59.8' | 2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 74 | 1.1.74 | 1.1.75 | 355°45.8' | 1.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 75 | 1.1.75 | 1.1.76 | 265°22.0' | 10.64 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 76 | 1.1.76 | 1.1.77 | 355°20.8' | 6.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 77 | 1.1.77 | 1.1.78 | 265°46.6' | 1.76 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 78 | 1.1.78 | 1.1.79 | 355°50.4' | 3.31 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 79 | 1.1.79 | 1.1.80 | 266°19.9' | 0.78 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 80 | 1.1.80 | 1.1.81 | 355°47.4' | 3.95 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407948САЕ1197А4УСРА06А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | | |
|---|--------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Лист № 4 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 4 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 23 | |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:64 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 81 | 1.1.81 | 1.1.82 | 85°51.9' | 2.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 82 | 1.1.82 | 1.1.83 | 355°8.7' | 2.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 83 | 1.1.83 | 1.1.84 | 265°46.6' | 1.76 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 84 | 1.1.84 | 1.1.85 | 355°36.1' | 6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 85 | 1.1.85 | 1.1.86 | 265°39.4' | 0.79 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 86 | 1.1.86 | 1.1.87 | 355°46.7' | 8.42 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 87 | 1.1.87 | 1.1.88 | 265°56.7' | 2.69 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 88 | 1.1.88 | 1.1.89 | 356°11.2' | 2.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 89 | 1.1.89 | 1.1.90 | 264°35.8' | 6.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 90 | 1.1.90 | 1.1.91 | 355°11.2' | 14.06 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 91 | 1.1.91 | 1.1.92 | 81°15.2' | 0.53 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 92 | 1.1.92 | 1.1.1 | 355°31.3' | 2.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940707403CAE1E107A47C3AD06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 9494.93 | 6054.5 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 2 | 9495.25 | 6058.44 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 3 | 9495.71 | 6058.4 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 4 | 9496.27 | 6065.38 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 5 | 9495.85 | 6065.42 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 6 | 9496.68 | 6076.39 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 7 | 9497.17 | 6076.35 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 8 | 9497.73 | 6083.33 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 9 | 9497.26 | 6083.37 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 10 | 9500.22 | 6118.62 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 11 | 9498.86 | 6120.22 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 12 | 9499.86 | 6121.12 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 13 | 9499.94 | 6122.46 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 14 | 9499.21 | 6123.28 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 15 | 9494.88 | 6123.57 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 16 | 9495.62 | 6132.46 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 17 | 9499.46 | 6132.15 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 18 | 9499.48 | 6132.44 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 19 | 9499.01 | 6132.48 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 20 | 9499.29 | 6136.06 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 21 | 9501.59 | 6135.88 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 22 | 9503.82 | 6163.34 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | |
|---|-----------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 4 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001046:64 | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 23 | 9501.83 | 6163.5 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 24 | 9502.09 | 6166.64 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 25 | 9504.08 | 6166.48 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 26 | 9505.69 | 6187.08 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 27 | 9478.63 | 6189.28 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 28 | 9477.67 | 6181.13 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 29 | 9477.59 | 6180.32 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 30 | 9476.99 | 6175.57 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 31 | 9473.89 | 6169.11 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 32 | 9473.56 | 6168.63 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 33 | 9476.42 | 6166.6 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 34 | 9479.27 | 6170.61 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 35 | 9480.45 | 6169.86 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 36 | 9484.26 | 6175.38 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 37 | 9484.55 | 6175.16 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 38 | 9487.6 | 6179.46 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 39 | 9487.76 | 6179.35 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 40 | 9492.26 | 6176.15 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 41 | 9493.89 | 6178.3 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 42 | 9499.34 | 6174.3 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 43 | 9469.24 | 6130.37 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 44 | 9467.78 | 6130.85 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 45 | 9466.43 | 6127.48 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 46 | 9466.43 | 6127.27 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 47 | 9467.49 | 6126.64 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 48 | 9466.69 | 6115.01 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 49 | 9464.48 | 6089.6 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 50 | 9463.17 | 6073.76 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 51 | 9456.77 | 6074.37 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748САЕ1197АМ47САДВ6А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | | | |
|--|-----------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 3 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 4 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:01:0001046:64 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 52 | 9456.82 | 6076.6 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 53 | 9450.61 | 6077.22 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 54 | 9453 | 6104.18 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 55 | 9454.24 | 6123.71 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 56 | 9454.56 | 6126.86 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 57 | 9448.74 | 6127.29 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 58 | 9448.63 | 6125.79 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 59 | 9445.44 | 6126.02 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 60 | 9445.31 | 6124.27 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 61 | 9441.45 | 6124.61 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 62 | 9440.67 | 6114.69 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 63 | 9437.25 | 6114.94 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 64 | 9436.7 | 6107.38 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 65 | 9437.18 | 6107.31 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 66 | 9437.01 | 6104.92 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 67 | 9439.88 | 6104.7 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 68 | 9438.63 | 6088.96 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 69 | 9448.73 | 6087.98 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 70 | 9448.32 | 6083.01 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 71 | 9447.56 | 6083.07 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 72 | 9447.49 | 6082.2 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 73 | 9445.58 | 6082.34 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 74 | 9445.44 | 6080.34 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 75 | 9447.33 | 6080.2 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 76 | 9446.47 | 6069.59 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 77 | 9453.35 | 6069.03 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 78 | 9453.22 | 6067.27 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 79 | 9456.52 | 6067.03 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 80 | 9456.47 | 6066.25 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407948СА8Е1197А54С7А08А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 21

| Земельный участок | | | | |
|--|-----------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 4 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 4 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВН-001/2023-122046438 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:01:0001046:64 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 81 | 9460.41 | 6065.96 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 82 | 9460.59 | 6068.45 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 83 | 9463.18 | 6068.23 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 84 | 9463.05 | 6066.47 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 85 | 9469.03 | 6066.01 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 86 | 9468.97 | 6065.22 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 87 | 9477.37 | 6064.6 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 88 | 9477.18 | 6061.92 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 89 | 9479.28 | 6061.78 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 90 | 9478.67 | 6055.33 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 91 | 9492.68 | 6054.15 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 92 | 9492.76 | 6054.67 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 1 | 9494.93 | 6054.5 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80940797483A8E1E17A5475AD08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия | |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 23 |
| 26.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122046438 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:64 | |
| | | (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094070748348E1107A47C3AD08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2023, поступившего на рассмотрение 29.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 |
| Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 19 | |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:65 |
| 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 |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1. |
| Площадь: | 1442 +/- 13 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 224441993.44 |
| 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 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скоролома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079748САЕЕНН74М7САД086А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| 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, лесничества: | | 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 | |
| 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 наемного дома социального использования или наемного 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA86A78 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | | <p>Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |


| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80940707483A8E1E97A47C5AD08A78</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

Раздел 2 Лист 5

| Земельный участок | | |
|--|---|---|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 19 | | |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 данные о правообладателе отсутствуют |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 не зарегистрировано |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 4.1 | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 14.03.2023 15:44:56 |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/060/2023-21 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 13.03.2023 по 22.04.2069 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | 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 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 22.02.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2023-41 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.07.2022 20:49:05 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2022-20 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.3 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.01.2022 17:35:42 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2022-16 | |
| полное наименование должности | |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8094079748C8AE1E17A47C8AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| | | инициалы, фамилия | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.4 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 14.01.2022 18:17:38 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2022-15 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.5 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.08.2021 18:52:58 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2021-14 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483A8E1E17A547CDA08A78 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| 4.6 | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 30.07.2021 19:31:03 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2021-13 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес б" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | | |
| ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | | |
| 4.7 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 25.02.2021 14:09:21 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2021-11 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483САЕ1197А34С7А086А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4,8 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.02.2021 11:27:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:65-77/051/2021-10 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 12.01.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 309407974834861197454754086478 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | | Лист № 7 раздела 2 | |
|--|--|-------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 8 | |
| | | Всего разделов: 6 | |
| | | Всего листов выписки: 19 | |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046:65 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | 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: | отсутствуют | |



| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 12

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80940797408СА8Е1107А347СА08А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

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

| | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:700 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия | |

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 143°43.4' | 6.76 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 232°50.0' | 2.7 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 144°35.0' | 5.52 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 145°29.5' | 0.19 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 234°39.1' | 5.27 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 234°39.8' | 18.62 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 234°58.6' | 22.9 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 235°0.5' | 8.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 176°50.6' | 4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 321°11.7' | 4.32 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 264°8.1' | 4.8 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 264°11.9' | 3.17 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 266°22.0' | 19.57 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.14 | 1.1.15 | 264°56.0' | 27.07 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.15 | 1.1.16 | 354°17.9' | 6.24 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.16 | 1.1.17 | 268°43.0' | 2.23 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.17 | 1.1.18 | 354°33.3' | 6.43 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 18 | 1.1.18 | 1.1.19 | 85°16.3' | 15.89 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 19 | 1.1.19 | 1.1.20 | 85°1.7' | 25.51 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 20 | 1.1.20 | 1.1.21 | 86°3.9' | 11.66 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 21 | 1.1.21 | 1.1.22 | 149°16.5' | 1.23 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 22 | 1.1.22 | 1.1.23 | 90°0.0' | 0.21 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407948САБЕН197А47СГАД86А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | | | | | | |
|--|--------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 2 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 19 | |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:65 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 23 | 1.1.23 | 1.1.24 | 68°10.1' | 3.63 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 24 | 1.1.24 | 1.1.25 | 341°48.1' | 1.54 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 25 | 1.1.25 | 1.1.1 | 55°34.9' | 53.25 | данные отсутствуют | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483СА8E1197A547СА086A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 9499.34 | 6174.3 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 2 | 9493.89 | 6178.3 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 3 | 9492.26 | 6176.15 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 4 | 9487.76 | 6179.35 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 5 | 9487.6 | 6179.46 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 6 | 9484.55 | 6175.16 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 7 | 9473.78 | 6159.97 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 8 | 9460.64 | 6141.22 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 9 | 9455.67 | 6134.12 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 10 | 9451.68 | 6134.34 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 11 | 9455.05 | 6131.63 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 12 | 9454.56 | 6126.86 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 13 | 9454.24 | 6123.71 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 14 | 9453 | 6104.18 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 15 | 9450.61 | 6077.22 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 16 | 9456.82 | 6076.6 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 17 | 9456.77 | 6074.37 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 18 | 9463.17 | 6073.76 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 19 | 9464.48 | 6089.6 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 20 | 9466.69 | 6115.01 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 21 | 9467.49 | 6126.64 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 22 | 9466.43 | 6127.27 | Закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат: 3094070748348E117A4375AD86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок | | | | | |
|--|---------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| Лист № 2 раздела 3.2 | | Всего листов раздела 3.2: 2 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:01:0001046:65 | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 23 | 9466.43 | 6127.48 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 24 | 9467.78 | 6130.85 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 25 | 9469.24 | 6130.37 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |
| 1 | 9499.34 | 6174.3 | Закрепление отсутствует | 0.1 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан; Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан; Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан; Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | Сертификат: 3094079748СА6Е1107А47САД06А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123192267 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:65 | |
| | | (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. и.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094079748СА8Е1197А847СА08А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2023, поступившего на рассмотрение 29.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 |
| Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 17 | |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | |
| 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 |
| Местоположение: | г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1 |
| Площадь: | 114 +/- 4 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 18166711.68 |
| 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 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1E97A347CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | 77:01:0001046-3400 | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046-3400 | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скоролова), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797485A8E1E97A547C8AD86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| 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, лесничества: | | 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 | |
| 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 наемного дома социального использования или наемного 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): 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079748C8AE1197A547CDA08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| | | <p>зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483A8E1E97A547C8AD86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

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

Раздел 2 Лист 5

| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | данные о правообладателе отсутствуют |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | не зарегистрировано |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 14.03.2023 15:44:56 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/060/2023-14 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 13.03.2023 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о возмездии 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 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 22.02.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2023-41 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748348E1E17A547CADA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | Лист 6 | |
|--|---|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.07.2022 20:49:05 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2022-12 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.3 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 16.02.2022 19:03:05 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2022-10 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 10.12.2021 по 27.12.2028 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество "Эхо Москвы", ИНН: 7710046355 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 10.12.2021, ДГИ, дата государственной регистрации: 16.02.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-34 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4,4 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.01.2022 17:35:42 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2022-9 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 30940797483САЕ11974347САД86А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 |
| | Всего разделов: 6 |
| | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:3400 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| | данные отсутствуют |
| 4.5 | вид: |
| | Аренда |
| | дата государственной регистрации: |
| | 14.01.2022 18:17:38 |
| | номер государственной регистрации: |
| | 77:01:0001046:3400-77/051/2022-8 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| | Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| | Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица |
| | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: |
| | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: |
| | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| 4.6 | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.08.2021 18:52:58 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2021-7 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение оступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | | |
| ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | | |
| 4.7 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 30.07.2021 19:31:03 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2021-6 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес б" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748348E1E17A47CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 |
| | Всего разделов: 6 |
| | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:3400 |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 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, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.8 вид: | Аренда |
| дата государственной регистрации: | 25.02.2021 14:09:21 |
| номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4 |
| срок, на который установлены ограниченные права и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022 |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113 |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483СА81197А54С7А086А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

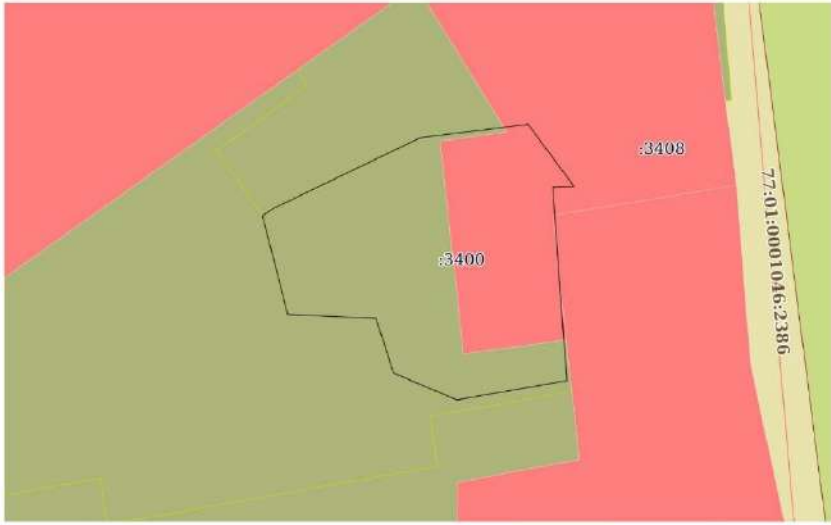

| Земельный участок | | Лист № 7 раздела 2 | |
|--|---|---|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 8 | |
| | | Всего разделов: 6 | |
| | | Всего листов выписки: 17 | |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046:3400 | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.9 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.02.2021 11:27:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3400-77/051/2021-3 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 12.01.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079748C8AE1F7A547CDA08A78 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | 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: | отсутствуют | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA08A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | Сертификат: 30940797483A8E1E97A547CADA06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | | инициалы, фамилия |

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

| Земельный участок | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 1 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 17 | |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:3400 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 55°29.5' | 0.58 | - | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 64°21.9' | 7.17 | - | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 82°48.1' | 4.79 | - | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 143°28.0' | 3.41 | - | 77:01:0001046:3408 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 268°10.3' | 0.94 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 175°49.7' | 8.52 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 260°2.3' | 4.91 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 292°55.5' | 3.03 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 342°12.7' | 2.52 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 272°38.9' | 3.89 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.1 | 345°37.3' | 4.47 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547C8AD86A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| | | | |
|--|-----------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 9473.56 | 6168.63 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 2 | 9473.89 | 6169.11 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 3 | 9476.99 | 6175.57 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 4 | 9477.59 | 6180.32 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 5 | 9474.85 | 6182.35 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 6 | 9474.82 | 6181.41 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 7 | 9466.32 | 6182.03 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 8 | 9465.47 | 6177.19 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 9 | 9466.65 | 6174.4 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 10 | 9469.05 | 6173.63 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 11 | 9469.23 | 6169.74 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 1 | 9473.56 | 6168.63 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат: 80940797483A8E1E97A347CDA06A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |
| полное наименование должности | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия | |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 30.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123371284 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3400 | |
| | | (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940707483A8E1E97A47C5AD08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2023, поступившего на рассмотрение 29.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 |
| Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 17 | |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | |
| 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 |
| Местоположение: | Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1 |
| Площадь: | 25 +/- 2 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4044745,25 |
| 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 |
| 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: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 3094079748348E1197A547CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | 77:01:0001046:3408 | |
| Кadaстровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скоролома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | | Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079748САЕЕНН74М7САД08КА78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| 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, лесничества: | | 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 | |
| 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 наемного дома социального использования или наемного 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): 77:01:0001046:53, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |


| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | | <p>зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p> | |
| Получатель выписки: | | Парамонова Екатерина Александровна | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 80940797483САБЕ1974847САД86А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

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

| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
|--|---|---------------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | Кадастровый номер: 77:01:0001046.3408 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | данные о правообладателе отсутствуют |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | не зарегистрировано |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 14.03.2023 15:44:56 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001046.3408-77/060/2023-16 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 13.03.2023 по 22.04.2069 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Физическое лицо |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | 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 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 22.02.2023, дата государственной регистрации: 14.03.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0001046.64-77/060/2023-41 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA86A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.07.2022 20:49:05 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.3 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.01.2022 17:35:42 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2022-11 | |
| полное наименование должности | |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8094079748САСЕ11974347СД086А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| | | инициалы, фамилия | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.4 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 14.01.2022 18:17:38 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

| Земельный участок | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.5 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 02.08.2021 18:52:58 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748C8AE1E17A57CDA08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | |
|---|---|--|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | |
| | Всего разделов: 6 | |
| | Всего листов выписки: 17 | |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001046:3408 | |
| 4.6 | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 30.07.2021 19:31:03 |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес б" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | 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, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.7 | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 25.02.2021 14:09:21 |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6 |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483СА81197А547СА086А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4,8 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 12.02.2021 11:27:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001046:3408-77/051/2021-5 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Физическое лицо | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | 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, выдан 12.01.2021 | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094079748348E1197A47C8AD08A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|--|---|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 7 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |



| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CADA86A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 12

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 8 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80940797408СА8Е1107А347СА08А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023</p> | |
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

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

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:60 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности |  | | инициалы, фамилия |

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

| Земельный участок | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 1 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 17 | |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 77:01:0001046:3408 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 175°59.2' | 3.43 | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 264°56.7' | 6.7 | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 358°1.5' | 0.29 | - | 77:01:0001046:53 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 323°28.0' | 3.41 | - | 77:01:0001046:3400 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 84°21.5' | 0.81 | - | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.1 | 83°17.9' | 7.71 | - | 77:01:0001046:64 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8094070748C8AE1E107A57CDA08A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| | | | |
|--|-----------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|---------|-----------------------------------|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 9478.57 | 6188.79 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 2 | 9475.15 | 6189.03 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 3 | 9474.56 | 6182.36 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 4 | 9474.85 | 6182.35 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 5 | 9477.59 | 6180.32 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 6 | 9477.67 | 6181.13 | закрепление отсутствует | 0.1 |
| 1 | 9478.57 | 6188.79 | закрепление отсутствует | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30940797483A8E1197A547CDA06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан; Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан; Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан; Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан; Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| | Сертификат: 8094079748СА6Е1197А37СА08А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 17 |
| 29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-123384274 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001046:3408 | |
| | | (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия | |
| Весь | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. и.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079748СА8Е1197А847СА086А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |



14020009725981

6436_26941415

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ**

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 и

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 искивые требования подлежащими удовлетворению.

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

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

РЕШИЛ:

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

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

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

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

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

Судья:

А.Г. Китова

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

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



Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

| | |
|------------------------------|----------|
| Кадастровый номер | - |
| Предыдущий кадастровый номер | - |
| Учетный номер объекта | 02127711 |

Адрес (иное описание местоположения)

| | | | |
|--|---|--|-----------------------|
| Субъект Российской Федерации | город Москва | | |
| Административный округ | Центральный административный округ | | |
| Муниципальный округ, поселение | Арбат | | |
| Населенный пункт | | | |
| Микрорайон, квартал, иное | | | |
| Улица (пер., бульв., просп. и др.) | улица Новый Арбат | | |
| дом | 11 | корпус | строение 1 |
| Иное описание местоположения | | | |
| Назначение | нежилое | | |
| Функциональное назначение | нежилое (по данным архивных материалов БТИ) | | |
| Общая площадь всего, м2 | 47870.6 | Количество квартир | 0 |
| Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений | 0.0 | Материал стен | панельные |
| | 46.7 | Год постройки | 1967 |
| | 0.0 | Количество этажей | |
| | 0.0 | Этажность (без учета подземных этажей) | 26 |
| | 0.0 | Подземных этажей | 2, в том числе подвал |
| | 46.7 | Инвентаризационная стоимость (руб.) | - |
| | 5851.8 | Объект культурного наследия | нет данных |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0.0 | Нежилая площадь, м2 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 | встроенное | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего, м2 | 12238.2 | Нежилая площадь, м2 в т.ч. | 12238.2 |
| Жилая площадь жилых помещений, м2 | 0.0 | жилая площадь в нежилых помещениях, м2 | 0.0 |

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

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель



Куц А. В.

Алехина Е. А.


24.07.2020 г.

Руководитель группы
по инвентаризации
зданий и сооружений
1-го территориального
управления
Первое ТУ ЦМД, Подпись

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. | 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 | |

Помещение № IV Тип: Нежилое

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

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

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

Экспликация на 4 страницах

Исполнитель

24.07.2020 г.

Алехина Е. А.

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

Федеральное агентство
по техническому регулированию
и метрологии
1-го Московского пр-да
Первое Московское отделение



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов *спр.*

