



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2513/20-5 ОТ 14.11.2023 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 777,4 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВЫЙ АРБАТ, Д. 11, СТР. 1,
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,
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА
НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ 6"**

Заказчик:

АО УК "Первая" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением АО УК "Первая", Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00010 от 12.09.1996.

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: <https://www.first-am.ru>, а также по адресу: г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40, тел.: 8 800 301-16-16

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	14
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	22
3.2. Местоположение объекта оценки.....	27
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
3.4. Классификация недвижимого имущества	40
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	40
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	42
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	43
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	44
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	47
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2023 г.	50
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	56
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	58
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки	59
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2023 г.	61
5.7. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2023 г.	82
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
6.1. Основные положения и терминология	91
6.2. Классификация основных средств	94
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	96
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	97
6.5. Этапы проведения оценки.....	99
6.6. Характеристика подходов к оценке	100
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	106
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	108
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	108
7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода	109
7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки	123
7.4. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка	135
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	138
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	138
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	138
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	155
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	155
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	157
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	159
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	160

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН: КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.
	3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.
	4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.
	5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238493436 от 20.10.2023 г.
	6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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,
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238491209 от 20.10.2023 г.

7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492416 от 20.10.2023 г.
8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492993 от 20.10.2023 г.

Права на объект оценки:

Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев 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;

Земельные участки – право долгосрочной аренды (49 лет) владельцев 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.

Ограничения (обременения) прав:

1. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:1528

-
- Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:1528-77/051/2020-9
Аренда 77:01:0001046:1528-77/011/2019-5
2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2551
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2551-77/051/2020-8
Аренда 77:01:0001046:2551-77/011/2019-4
3. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2906
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2906-77/051/2020-6
Аренда 77:01:0001046:2906-77/011/2019-2
4. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2897
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2897-77/051/2020-16
Аренда 77:01:0001046:2897-77/011/2019-14
5. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:64
Ограничения:
Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2023-40
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-39
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-31
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-29
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-27
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-25
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-22
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-20
6. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:65
Ограничения:
Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2023-21
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-20
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-16
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-15
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-14
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-13
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-11
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-10
7. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3400
Ограничения:
Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2023-14
Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-12
Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-10
Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-9
-

	<p>Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-8 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-7 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-6 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-3</p> <p>8. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3408</p> <p>Ограничения: Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2023-16 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-11 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-5</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.6 Задания на оценку.</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	<p>Задание на оценку №5 от 02.11.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный 6" и АО "НЭО Центр".</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 07.11.2023 г. к заданию на оценку №5 от 02.11.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный 6" и АО "НЭО Центр".</p>
Дата составления Отчета	14.11.2023 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2513/20-5
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	2 358 216 000 (Два миллиарда триста пятьдесят восемь миллионов двести шестнадцать тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	2 397 129 000 (Два миллиарда триста девяносто семь миллионов сто двадцать девять тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:¹	2 385 455 000 (Два миллиарда триста восемьдесят пять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.
справедливая стоимость нежилых помещений (без учета НДС (20%))²	2 192 019 000 (Два миллиарда сто девяносто два миллиона девятнадцать тысяч) руб.
справедливая стоимость права аренды на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408	193 436 000 (Сто девяносто три миллиона четыреста тридцать шесть тысяч) руб.

¹ Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

² Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения (без учета НДС)³

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях составления финансовой отчетности инвестиционного фонда. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, в составе:

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.
2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН: КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.
3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.
4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.
5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238493436 от 20.10.2023 г.
6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м,

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки

³ Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238491209 от 20.10.2023 г.

7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492416 от 20.10.2023 г.
8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492993 от 20.10.2023 г.

Права на объект оценки:

Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев 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;

Земельные участки – право долгосрочной аренды (49 лет) владельцев 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.

Ограничения (обременения) прав:

1. Нежилое помещение, кадастровый номер:
77:01:0001046:1528
Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:1528-77/051/2020-9
Аренда 77:01:0001046:1528-77/011/2019-5
2. Нежилое помещение, кадастровый номер:
77:01:0001046:2551
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2551-77/051/2020-8
Аренда 77:01:0001046:2551-77/011/2019-4
3. Нежилое помещение, кадастровый номер:
77:01:0001046:2906
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2906-77/051/2020-6
Аренда 77:01:0001046:2906-77/011/2019-2
4. Нежилое помещение, кадастровый номер:
77:01:0001046:2897
Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18
Ограничения:
Доверительное управление 77:01:0001046:2897-77/051/2020-16
Аренда 77:01:0001046:2897-77/011/2019-14
5. Земельный участок, кадастровый номер:
77:01:0001046:64
Ограничения:
Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2023-40
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-39
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-31
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-29
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-27
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-25
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-22
Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-20
6. Земельный участок, кадастровый номер:
77:01:0001046:65
Ограничения:
Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2023-21
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-20
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-16
Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-15

	<p>Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-14 Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-13 Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-11 Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-10</p> <p>7. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3400</p> <p>Ограничения: Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2023-14 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-12 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-10 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-9 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-8 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-7 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-6 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4 Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-3</p> <p>8. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3408</p> <p>Ограничения: Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2023-16 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-11 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6 Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-5</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.6 Задания на оценку.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 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>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>

Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предпосылки стоимости Основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 10.11.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев").</p>
Дата оценки	10.11.2023 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.
Иные существенные допущения:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации,

	<p>предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.</p> <p>7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	Отсутствует
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Срок оказания услуг Оценщиком:	8 (Восемь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, помещение 4-1а 8 (495) 739-39-77; t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904 КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе

	"Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" сроком до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков⁴.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. - фотограф
Заказчик	АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6" ОГРН 1027739007570, дата внесения ОГРН 22.07.2002 г. ИНН 7710183778, КПП 997950001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	121170, город Москва, Поклонная улица, дом 3, корпус 1, этаж 20

⁴ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁵ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Результаты итоговой справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал № 1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00	664 330 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал № 2, Этаж № 2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	663 723 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж № подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	308 406 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	555 560 000
Итого по оцениваемым нежилым помещениям:							2 192 019 000
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						48 493 000
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м, приходящихся на нежилые помещения						140 268 000
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						3 834 000
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						841 000
Итого по оцениваемым земельным участкам:							193 436 000
ИТОГО:							2 385 455 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату максимально близкую к дате проведения оценки 07.11.2023 г. - 11,9868%.
3. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
4. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельных участков и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
7. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не являются частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
8. Оцениваемые торговые помещения ТЦ "Новоарбатский" находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.
9. Величина доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых помещений определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
10. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен

- 08.11.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.11.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
11. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
 12. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости оцениваемых земельных участков и торговых помещений, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
 13. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 9 ФСО №VI, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №20, " Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые помещения ТЦ "Новоарбатский" имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: аренда. По состоянию на дату оценки на оцениваемые помещения заключен долгосрочный договор аренды.

Заказчиком был предоставлен договор долгосрочной аренды для анализа. В связи с тем, что условия договора аренды, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В результате проведенного анализа арендная ставка по долгосрочному договору аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия долгосрочного договора аренды.

14. Величина арендопригодной площади (GLA) оцениваемых торговых помещений ТЦ "Новоарбатский" принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
15. Поскольку доли земельных участков, входящие в состав объекта оценки не являются объектами кадастрового учета, расчет стоимости права аренды на доли оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 площадью 5 752 кв. м. Итоговая

стоимость права аренды на доли участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, определялась произведением стоимости всех земельных участков на размер доли земельных участков (0,2594), приходящихся на оцениваемые нежилые помещения.

16. На земельных участках совокупной площадью 57,52 соток, в состав которых входят оцениваемые доли земельных участков, расположено здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых частей земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.
17. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
18. Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже/ставки аренды от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

19. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые строения и сооружения, цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость земельного участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
20. Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 11 777,40 кв. м. представляют собой единый ТЦ "Новоарбатский". Также, по состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в долгосрочную аренду одному арендатору. Тот факт, что оцениваемые помещения образуют единое здание, а также наличие долгосрочного договора аренды, дает возможность воспринимать помещения как единый объект, максимальная экономическая эффективность которых будет достигаться при эксплуатации как единого объекта недвижимости. Таким образом, Исполнителем было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость по общей площади. Выделение стоимости каждого отдельного

помещения производилось пропорционально общей площади и этажу расположения нежилых помещений, входящие в состав объекта оценки.

21. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
22. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №5 от 02.11.2023 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 07.11.2023 г.) к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный 6"и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.;
- Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН: КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.;
- Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.;
- Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.;
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238493436 от 20.10.2023 г.;
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238491209 от 20.10.2023 г.;
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/- 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения

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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492416 от 20.10.2023 г.;

- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/- 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения 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)). Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-238492993 от 20.10.2023 г.

Объект оценки представляет собой действующий ТК "Новоарбатский". В соответствии с действующим договором аренды от 20.05.2019 г. помещения сданы единым лотом по долгосрочному договору аренды на 20 лет с даты подписания акта приема-передачи помещения (20.05.2019 г.).

Общие сведения об оцениваемых нежилых помещениях представлены в табл. 3.1, о земельных участках – в табл. 3.2.

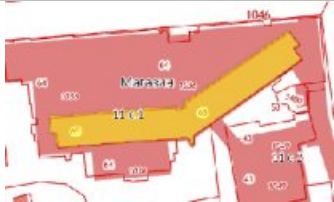



Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. II	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Правообладатель объекта недвижимости	"Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев"			
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г. Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г. Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г. Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г. Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.	Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.	Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.	Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Площадь объекта недвижимости, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
Этаж расположения	Подвал №1	Подвал №2, Этаж №2	Этаж № подвал 2	Этаж №1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком
Балансовая стоимость остаточная на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком
Кадастровая стоимость помещения, руб.	323 437 793,85	1 005 401 692,35	376 289 606,46	736 303 406,33
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельные участки

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка
Местоположение объекта недвижимости	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 2	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1
Площадь земельного участка, кв. м	1 442,00	4 171,00	114,00	25,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2594), кв. м	374,05	1 081,93	29,57	6,48
Правообладатель объекта недвижимости	"Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев"			
	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы
	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная
Правоустанавливающий документ	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., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.			
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-238491209 от 20.10.2023 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-238493436 от 20.10.2023 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-238492416 от 20.10.2023 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-238492993 от 20.10.2023 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	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	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	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	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

Наименование	Характеристика			
	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), для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	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)), для размещения объектов торговли	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)), для размещения объектов торговли	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), для размещения объектов общественного питания
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:65	77:01:0001046:64	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	224 441 993,44	641 088 831,37	18 166 711,68	4 044 745,25
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	155 646,32	153 701,47	159 357,12	161 789,81
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	58 219 506,00	166 294 231,44	4 712 190,04	1 048 397,97
Годовая арендная плата за земельные участки, руб./год	873 292,59	2 494 413,47	70 682,85	15 725,97
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание многофункционального торгового-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгового-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгового-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгового-офисного комплекса
Границы земельного участка (https://pkk.rosreestr.ru/)				

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Арбат Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1.

Центральный административный округ⁶

Центральный административный округ (ЦАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в центральной части Москвы, разделен на 10 районов.

Округ занимает территорию 66,12 кв. км. Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Население — 771 773 человек (2023 г.).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сушевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Шесть из десяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Здесь расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий вокзалы (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савеловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам).

Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить из Центрального административного округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

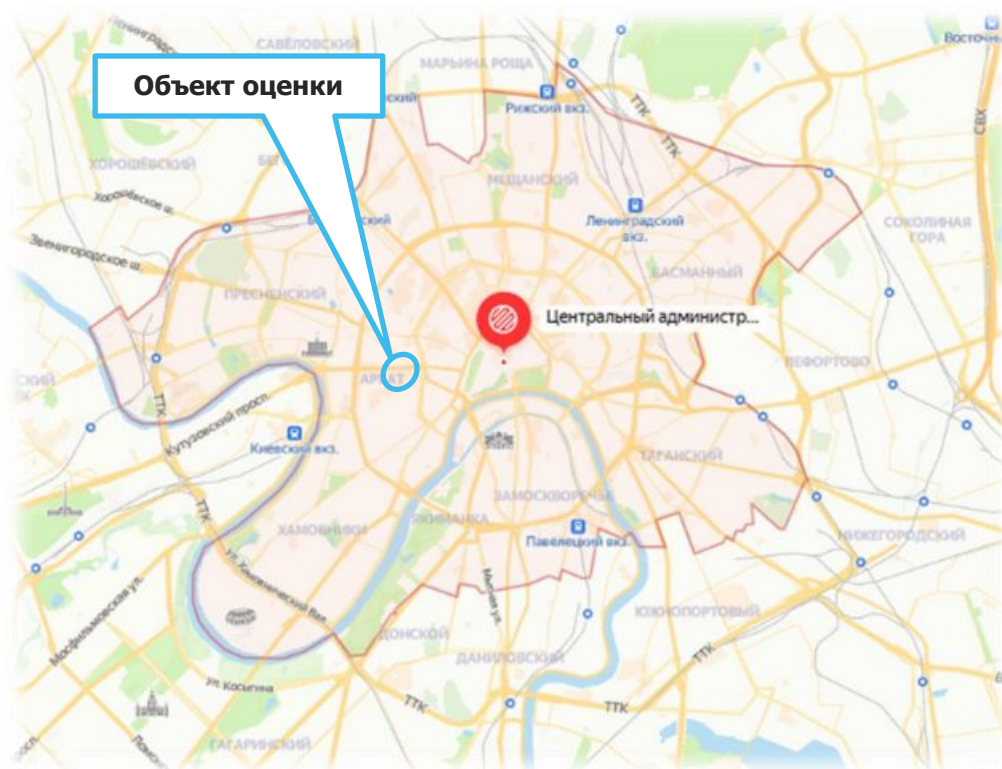
В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ "Москва-Сити". Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский". К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — "Метрополь", "Националь", "Интурист", "Москва", "Савой", "Пекин", "Россия", "Ленинградская". В 1980–1990-х гг. появились высококомфортабельные гостиницы "Президент-Отель", "Пента", "Рэдиссон-Славянская", "Палас-Отель", "Балчуг-Кемпински" и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\"Москва\"](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_\); <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа г. Москвы

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Арбат⁷

Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля.

Район занимает территорию в 276 га в нем насчитывается 73 улицы и 7 станций метро. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 35 962 человек (2023 г.).

Основные улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

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

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

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведенные еще до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес-центры или под жилье 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 все иначе — здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок.

Сегодня район Арбат известен тем, что на его территории располагаются Министерство обороны РФ, Министерство экономического развития РФ, Министерство иностранных дел РФ.

⁷ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Арбат_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Арбат_(район_Москвы)); <http://cao.mos.ru/areas-cao/arbat/>;
<https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/arbat.html>

Основными достопримечательностями этого района являются: мемориальные квартиры Пушкина и Бориса Бугаева на Арбате, церковь Спаса Преображения на Песках, церковь Николая Чудотворца на Щепках, дом Мельникова и т. д.

Система общественного транспорта на территории района развита:

- станции метро: "Арбатская" (Арбатско-Покровской и Филевской линий), "Смоленская" (Арбатско-Покровской и Филевской линий), "Библиотека имени Ленина", "Александровский сад", "Боровицкая";
- автобусные маршруты.

На территории района Арбат располагается городская поликлиника № 92, поликлиника МИД России, поликлиника № 1 управления делами президента РФ.

Образовательные учреждения представлены детскими садами, прогимназией, средними общеобразовательными школами, гимназией.

Несмотря на отсутствие промышленных зон на территории муниципалитета, экологическая ситуация является неудовлетворительной в связи с такими факторами, как малое количество зеленых насаждений и большая концентрация автотранспорта.

Рисунок 3.2. Карта района Арбат г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

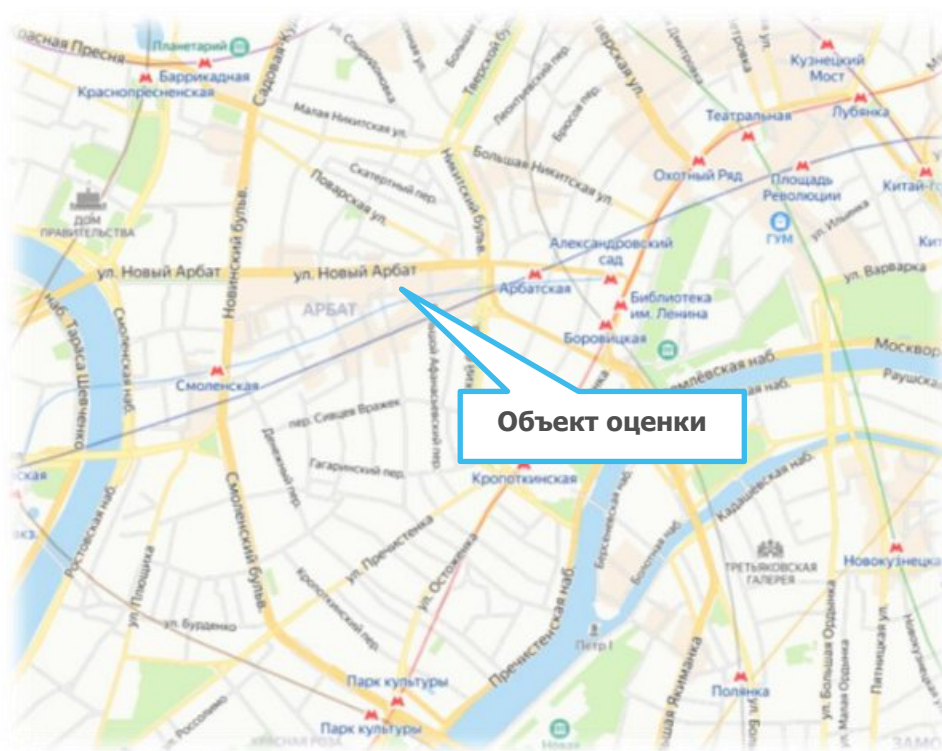
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная прямоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости на расстоянии 500 м расположена станция метрополитена — "Арбатская"; непосредственно

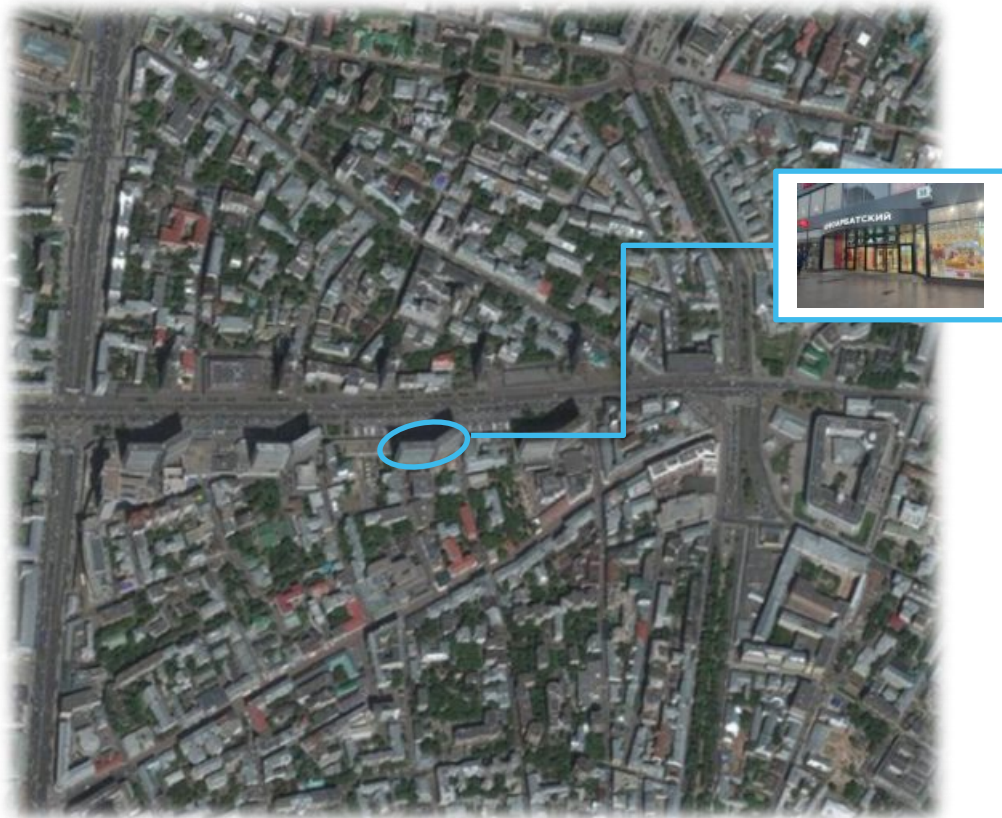
Наименование	Характеристика
	перед объектом оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Дом Книги". Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, Бульварное кольцо, ул. Новый Арбат.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на земельные участки для коммерческого строительства
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, в непосредственной близости — ул. Новый Арбат

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы, на первой линии домов ул. Новый Арбат. На расстоянии 380 м расположено Бульварное кольцо, 790 м Садовое кольцо. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.

Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки, хорошую визуализацию и высокие транспортные потоки.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального офисно-торгового комплекса.

На расстоянии менее 1,5 км расположены станции метрополитена: "Арбатская", "Александровский Сад", "Библиотека им. Ленина", "Боровицкая" "Кропоткинская" и "Смоленская", остановка общественного наземного транспорта "Дом книги" расположена непосредственно перед объектом оценки.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения коммерческого объекта.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен на 1 линии оживленной магистрали, в центральном районе города, в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;

- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемое имущество (реквизиты выписок из ЕГРН приведены в Таблица 3.1, Таблица 3.2);
- копию Соглашения 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., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копию уведомления об увеличении базовой арендной платы с 1 января 2023 г.;
- копию решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копии поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;
- отчет о прибыли и убытках компании за 10 месяцев 2023 г.;
- информацию консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

На земельные участки, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано право долгосрочной аренды. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

В соответствии с выписками из ЕГРН от 10.05.2023-11.05.2023 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не учитывает данное обременение при определении справедливой стоимости объекта оценки, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

В соответствии с выписками из ЕГРН от 10.05.2023-11.05.2023 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям⁸ для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Оцениваемые помещения общей площадью 11 777,40 кв. м представляют собой ТК "Новоарбатский". В соответствии с действующим договором аренды от 20.05.2019 г. помещения сданы единым лотом по долгосрочному договору аренды на 20 лет с даты подписания акта приема-передачи помещения (20.05.2019 г.). Помещения расположены на первой линии ул. Новый Арбат и имеют несколько входных групп и витринное остекление.

Оцениваемые помещений расположены на части земельных участках в праве долгосрочной аренды (49 лет) 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. Доля в праве 0,2594.

Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4). Все фотографии представлены в Приложении №6 настоящего Отчета об оценке.

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.5 Отчета.

Таблица 3.4. Состояние оцениваемых помещений



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания

⁸ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.17)



Фотография 3.3. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.4. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-офисного назначения
Текущее использование здания	ТЦ "Новоарбатский", ТК "Валдай", БЦ "Новый Арбат 11"
Год постройки	1968 ⁹
Срок полезной службы, лет	58 ¹⁰
Год проведения капитального ремонта	2005 (ТЦ "Новоарбатский")
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	47 081,6
Этажность	24 наземных и 2 подземных этажа
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется

⁹ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

¹⁰ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹¹	
Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого помещения	
Текущее использование помещения	Магазин
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	11 777,40
Расположение помещений в здании	1 этаж, 2 этаж, -1 и -2 этажи
Наличие подвальных помещений	Есть (2 этажа)
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	2 475,30
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	2 718,00
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) ¹²
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: <https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50967-torgovyy-tsentr-novoarbatskiy/>; <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 3.6. Распределение помещений по этажам

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал № 1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал № 2, Этаж № 2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж № подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00
Итого			11 777,40	6 584,10	2 475,30	2 718,00

Источник: выписки из ЕГРН, поэтажные планы БТИ

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту торговой недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

Информация об инженерных коммуникациях

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

¹¹ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

¹² Согласно информации, предоставленной Заказчиком.

**Таблица 3.7. Источники инженерного обеспечения и коммуникаций
ТЦ "Новоарбатский"**

№ п/п	Контрагент	Услуга (мощности)	№ и дата договора
1.	ПАО "Мосэнергосбыт"	Электричество (825,8 кВт)	72472062-24/17 от 31.03.2017
2.	ГБУ "ЭВАЖД"	коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, услуги холодоснабжения и кондиционирования.	66/14-К-6/14 от 30.12.2014
3.	ГБУ "ЭВАЖД"	эксплуатационные услуги и техническое обслуживание, техническое обслуживание транспортного тоннеля.	66/14-Э-7/14 от 30.12.2014

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выписками из ЕГРН от 10.05.2023-11.05.2023 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Заказчиком также предоставлен договор аренды недвижимого имущества и уведомление об увеличении базовой арендной ставки. Арендная ставка по договору аренды, соответствует рыночным значениям арендных ставок для подобных помещений¹³.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (а) состояние и местонахождение актива;
- (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Согласно рекомендациям АРБ¹⁴ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч.

¹³ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.17)

¹⁴ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

порядок расторжения договора аренды¹⁵, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода была принята на основании действующего долгосрочного договора аренды и в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2023 г. – 22 488 322 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (22 913,3 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,6 до 51,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 18,2 до 42,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- На основании данных сайта KF Expert¹⁶ по итогам I полугодия максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов в крупных торговых центрах и находятся в диапазоне 6 000–180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (7 200 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов)
- По итогам I полугодия по данным сайта COPE.XP¹⁷ средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва составляет 74 800 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для топовых торговых центров (89 760 и 216 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно);
- По данным BRN за 4 квартал 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварного кольца-Садового кольца составляет 40 689 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 048 до 184 524 руб./кв. м/год без НДС и эксплуатационных расходов.

Существенные условия Договора аренды приведены ниже в табл. 3.8.

¹⁵ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

¹⁶ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie>

¹⁷ <https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2023->

Таблица 3.8. Основные условия Договора аренды

Срок действия договора аренды	Помещения	Базовая арендная ставка на дату заключения Договора 20.05.2019 г.	Базовая арендная ставка в период с 01.10.2020 г., руб./мес, без НДС	Базовая арендная ставка в период с 01.01.2023 г., руб./мес, без НДС	Прогноз базовой арендной ставки на период с 01.01.2024 г. в соответствии индексацией	Примечание	Условия расторжения договора аренды
Договор аренды сроком на 20 лет	Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, общей площадью 11 777,40 кв. м	17 916 666,00	18 534 571	22 488 322 ¹⁸	23 923 702 ¹⁹	<p>Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.</p> <p>Индексация Базовой арендной платы производится каждые 12 мес с даты подписания акта приема-передачи помещения. на величину усредненного ИПЦ за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем 1 раз в год.</p> <p>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 ЭВАЖД, необходимые для эксплуатации помещений и оплаченные арендодателем за период действия Договора.</p> <p>Арендатор оплачивает коммунальные платежи, уборку помещений, затраты на текущий ремонт помещения. Арендодатель оплачивает: взносы в резерв на капитальный ремонт, арендные платежи за земельные участки, налог на имущество, страхование.</p>	<p>Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатором обязательств по использованию помещений и в случае невнесения арендной платы. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет.</p> <p>Арендатор может отказаться от договора, предупредив Арендодателя за 3 мес., либо расторгнуть договор в случае нарушения Арендодателем обстоятельств, связанных с препятствованием к доступу к помещению и при наличии недостатков помещения, которые не были заранее известны).</p> <p>В соответствии с условиями Договора аренды переход права собственности на помещения или смена балансодержателя помещений, в целом или в части не является основанием для расторжения Договора Арендодателем или его правопреемником. Также Арендатор не возражает против отчуждения в любой форме Арендодателем помещений в пользу третьих лиц, влекущего смену собственника и/или балансодержателя помещений, включая передачу в доверительное управление и хозяйственное ведение.</p>

Источник: данные Заказчика

¹⁸ Базовая арендная ставка 18 534 571 руб./год без НДС * инфляции по итогам 2021 г. (8,39%) * инфляции по итогам 2022 г. (11,94%) = 22 488 322 руб./год без НДС

¹⁹ Текущая арендная ставка 22 488 322 руб./год без НДС * инфляции по итогам 2023 г. (6,38%) = 23 923 702 руб./год без НДС

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое помещение может быть отнесено к классу операционных активов.

Аренда земельных участков классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Для земельных участков, как правило, характерен неопределенный срок службы, и если в конце срока аренды не предполагается передача права собственности арендатору, то он обычно не принимает на себя существенной доли всех сопутствующих владению рисков и выгод, и в этом случае аренда земли классифицируется как операционная аренда.

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{ОКОС} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

H_{ЕНАО} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, V_{ОКОС}, V_{ЕНАО} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и встроенное нежилое помещение, расположенное в здании торгового комплекса.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.9.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемых помещений

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании торгового комплекса
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Площадь, кв. м	11 777,40
Год постройки/реконструкции	1968/2005
Хронологический возраст	18
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	42
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	47
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	41
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	40

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено оцениваемые помещения, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 08.11.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.11.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	08.11.2023 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. – представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Коренков Д.Н. - главный инженер
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, Фотографии объекта оценки – в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков²⁰ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²¹ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt²², средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–11 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным максимальному значению 11 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

²⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²¹ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельные участки, на которых расположено здание с оцениваемыми помещениями, является их текущее использование, а именно, для размещения объектов торговли, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование в качестве помещений торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

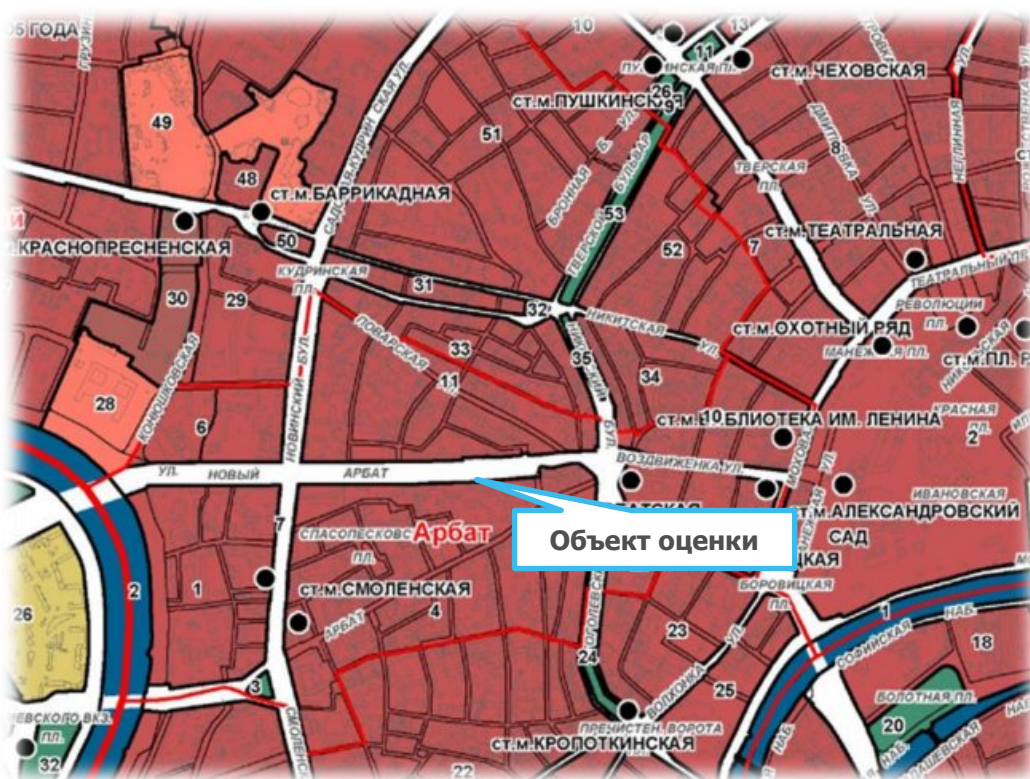
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, указанная территория отнесена к многофункциональным общественным зонам (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов). Расположение земельных участков, на которых расположено здание с оцениваемыми помещениями, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1.</p> <p>В соответствии с "Правилами землепользования и застройки города Москвы" основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • участки размещения административно-деловых объектов; • участки размещения учебно-образовательных объектов; • участки размещения культурно-просветительных объектов; • участки размещения торгово-бытовых объектов; • участки размещения лечебно-оздоровительных объектов; • участки размещения спортивно-рекреационных объектов; • участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида.





Критерий анализа	Анализ
	<p>Условно разрешенными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • участки размещения многоквартирных жилых домов; • участки размещения учебно-воспитательных объектов; • участки смешанного размещения жилых объектов различного вида. <p>Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что возможным вариантом использования земельных участков является их использование для эксплуатации торгово-офисного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются</p>
<p>Физическая возможность</p>	<p>Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-офисного комплекса.</p>
<p>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</p>	<p>Рассматриваемые земельные участки расположены в Центральном административном округе в районе Арбат г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (ул. Новый Арбат, Бульварное кольцо, Садовое кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станции метро "Арбатская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, гостиничный, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельных участков будет их использование для размещения торгово-развлекательного комплекса.</p>
<p>Вывод</p>	<p>Наиболее эффективным использованием рассматриваемых земельных участков является эксплуатация здания под торгово-офисный центр</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В Т.Ч.:

-  - многофункциональные общественные зоны, в т.ч.:
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны, в т.ч.:
-  - в составе особо охраняемых природных территорий

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных и фотографий, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

НЭИ помещений определяется исходя из использования аналогичных помещений в данном здании. В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемые помещения расположены в обособленной части здания с отдельным входом на 1-2-м и подвальных этажах. Все помещения, расположенные на 1-2-х этажах, а также в подвальном этаже, здания используются в качестве торговых помещений, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемых помещений в качестве нежилых помещений торгового назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве торговых помещений.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации²³

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле²⁴), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).
- Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учетом фактора сезонности динамика аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г).
- При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвертый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.)
- Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учета автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г).
- Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. "вверх" с учетом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.
- Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

²³https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avg_ust_sentyabr_2023_goda.html

²⁴ Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. "вверх" с учетом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле.

- Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счет сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.
- Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.
- Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.
- Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.
- Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.
- Рост объема строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объем строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).
- В августе рост объемов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объема оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объемы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.)
- Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).
- По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).
- В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

- Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA.
- Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле).
- Рублевое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).
- Потребительская активность²⁵ продолжает демонстрировать рост всех компонентов.
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г.
- Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учетом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г.
- Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учетом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г.
- Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учетом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.
- В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г).
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле).
- В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.
- Ситуация на рынке труда остается стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г.
- Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Аналитики ожидают в 2023 г.:

- повышение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 6,0% до 7,5%;

²⁵ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также общественного питания была скорректирована за апрель–июль 2023 г. в среднем на 0,3 и 1,3 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее представленные данные.

- изменения уровня ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,8% до 2,8%;
- изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 9,3% до 10,22%;
- ослабление курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 84,40 руб. за долл. США до 90,40 руб. за долл. США.

С 2023 г. прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в августе-сентябре 2023 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
Инфляция рубля					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Сентябрь 2023	6,3	4,5	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2023	7,5	4,5	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	07.08.2023	6,0	4,6	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	Сентябрь 2023	6,3	4,5	4,1
Реальный ВВП РФ					
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Сентябрь 2023	2,2	1,5	1,5
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2023	2,8	2,3	2,3
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	07.08.2023	1,8	1,3	1,4
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	Сентябрь 2023	2,7	1,6	2,3
Ключевая ставка					
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Сентябрь 2023	9,3	10,0	7,7
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2023	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	07.08.2023	10,22	8,33	6,64
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	Сентябрь 2023	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США					
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Сентябрь 2023	85,50	89,90	90,80
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2023	85,20	90,10	91,10
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	07.08.2023	90,40	91,10	91,20
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	Сентябрь 2023	84,40	89,40	87,80

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2023 г.²⁶

5.2.1. Основные положения

По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд руб., или 5 465 млн долл. (без учета производств и площадок под девелопмент), что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркетировались на рынке. Как и в предыдущем периоде, в III квартале 2023 г. был зафиксирован ряд крупных сделок, связанных с продажей активов, в том числе — портфелей компаний, сокращающих свое присутствие на рынке или уходящих из России.

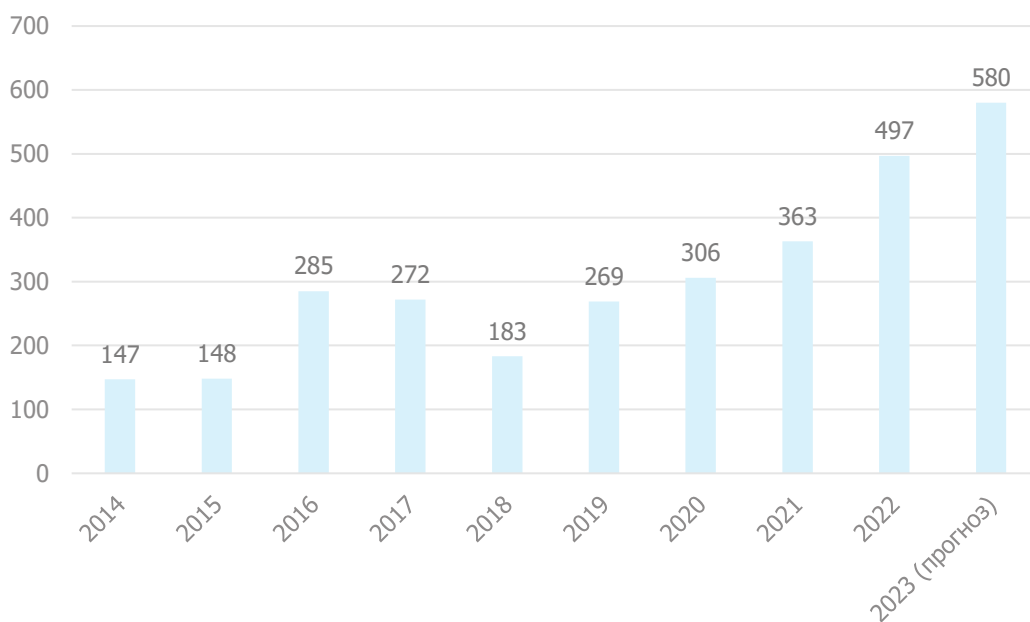
²⁶https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_-_1_-_1_.pdf,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/00c/kcfkemts43eegd4x06cteabar010cqu5.pdf>,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Например, Группа "Газпромбанк" стала владельцем сети торговых центров "МЕГА" в России, выкупив их у шведской Ingka Centres, российская компания "АРМ" приобрела портфель из магазинов и распределительного центра сети Decathlon, федеральный ритейлер X5 Group — сеть "Виктория Балтия" с магазинами и распределительными центрами в Калининграде, а "Прспект групп" — активы финского строительного концерна SRV Group.

В 2023 г. интересом у инвесторов пользовались как активы институционального качества — действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами, — так и объекты, приобретаемые для собственных нужд. Также интерес покупателей вызывают стрессовые активы с большим потенциальным апсайдом, в том числе — залоговые объекты недвижимости, реализуемые на торгах.

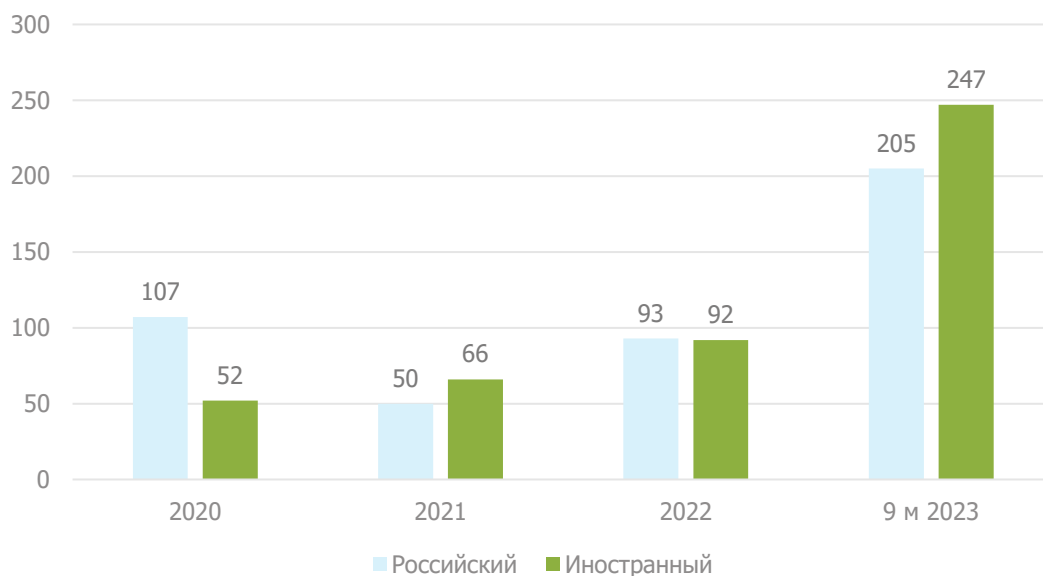
Итоговый объем сделок на конец 2023 года составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.

Рисунок 5.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



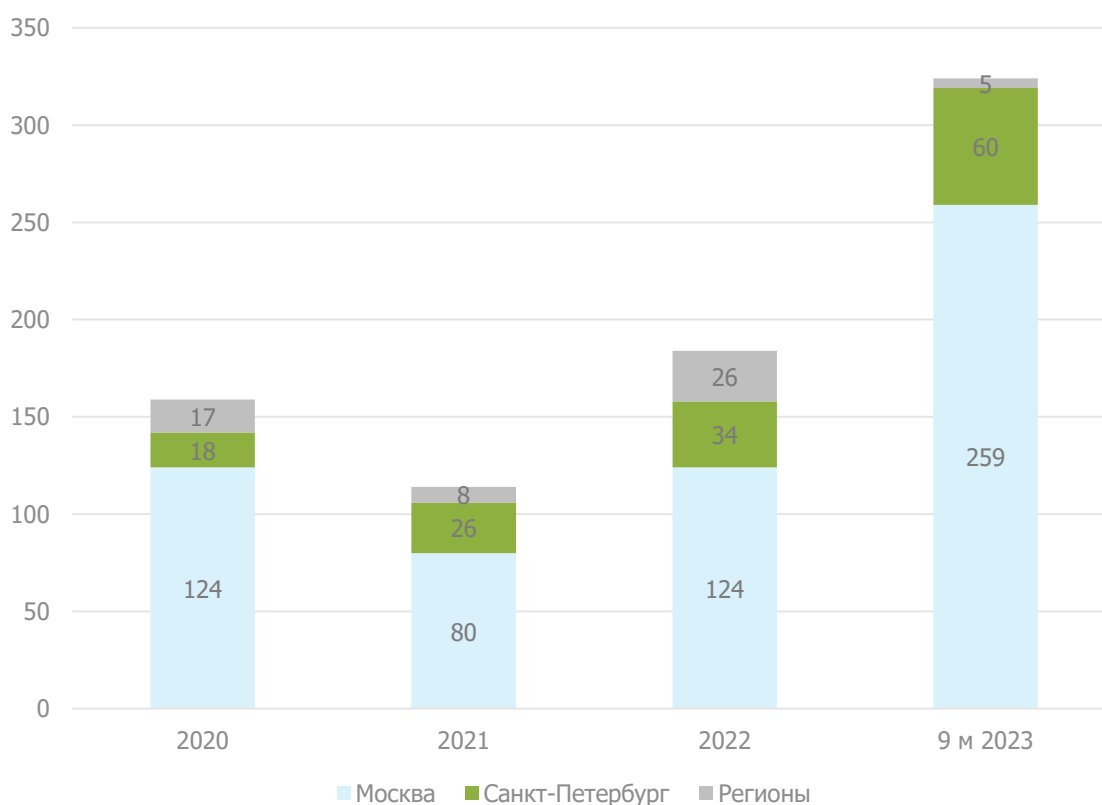
Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf

Рисунок 5.2. Распределение объема сделок по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Рисунок 5.3. Географическое распределение объема сделок, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

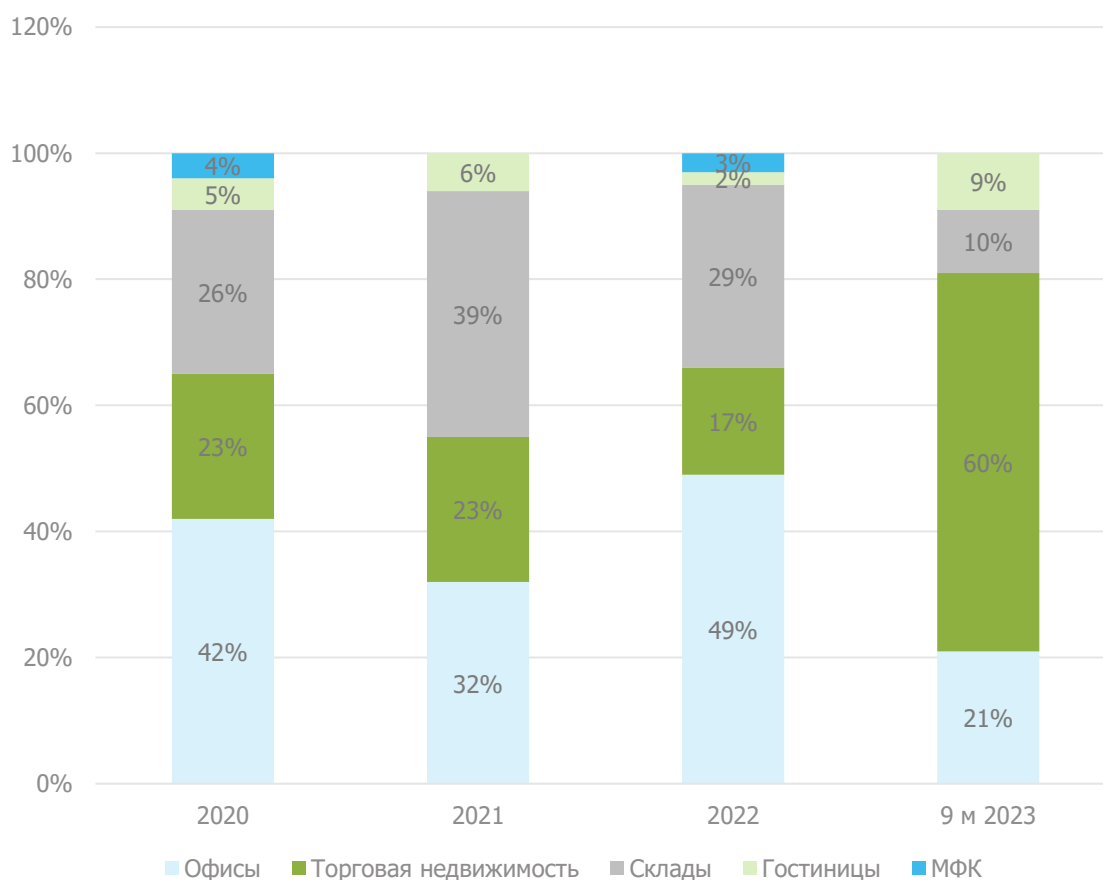
Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб. (3 171 млн долл.). Лидерство торгового сегмента во многом обусловлено высоким количеством "вынужденных" сделок, которые произошли в результате ухода иностранных игроков с российского рынка. Далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб. (1 133 млн долл.). Гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. (552 млн долл.) и 10% или 43 млрд руб. (566 млн долл.) соответственно.

В текущей конъюнктуре для инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. Ключевой сделкой в сегменте за III квартал стало приобретение структурой "Элма Групп" городского складского комплекса "Шоссейная" на юго-востоке Москвы.

В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды. Среди них: один из двух корпусов iCity (правительство Москвы), площади в "ОКО II" ("Россельхозбанк"), БЦ Orbital ("Нацпроектстрой"), а также "Химки Бизнес Парк" ("КЛС-Химки").

В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам: в начале года Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей в четырех городах России, а в III квартале стала владельцем проекта строительства отеля 3* в Пскове.

Рисунок 5.4. Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. ЗПИФН приобретают складские активы с долгосрочными договорами аренды, а также качественные торговые объекты, имеющие стабильный арендный поток.

В III квартале 2023 г. Central Properties были приобретены склад FM Logistic в Дмитрове и ТРЦ "Триумф Молл" в Саратове с целью формирования ЗПИФН УК PARUS Asset Management.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости. Пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционально увеличению предложения, однако объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что особенно актуально в условиях возросшей себестоимости капитального строительства.

В III квартале 2023 г. были реализованы на торгах в Москве: БЦ "Карьер" (частный инвестор), офисный центр на Вознесенском проспекте ("Первый"), ТЦ "Премьера" ("Ситиград") и ТЦ "Аквилон" (частный инвестор, Московская обл.); в Иркутске — "Jam Молл" ("Сервисмолл").

Кроме того, с начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ. Наибольший объем вложений был отмечен у компании "Самолет" (приобретено 2 участка общей площадью 26,3 га, объем инвестиций – 16,6 млрд руб.); "Киевская площадь" (приобретено 2 участка общей площадью 5,5 га, объем инвестиций – 14,7 млрд руб.), "Аквилон" (приобретено 3 участка общей площадью 8,8 га, объем инвестиций – 7 млрд руб.).

Помимо застройщиков, специализирующихся на девелопменте в Московском регионе, на рынок столицы выходят крупные региональные строительные компании. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а также возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией. В 1 полугодии краснодарский девелопер Dogma пополнил портфель своих активов участком в Реутове 17,8 га, компания "Выбор" (г. Воронеж) купила 20,3 га в Новой Москве, а застройщик "Новая жизнь" (г. Ульяновск) приобрела 84,8 га в Одинцове и 4,3 га на Каширском ш. в Москве.

Транзакции с земельными участками Санкт-Петербурга в 2020–2022 гг. являлись лидерами в структуре вложений, что было связано с ростом спроса и цен на жилье и апартаменты в северной столице. Однако по итогам 1 полугодия 2023 года отмечено снижение объема вложений – 14 млрд руб. против 45 млрд руб. в 1 полугодии 2021 года и 21 млрд руб. в 1-м полугодии 2022 года. В 2023 году прогнозируется дальнейшее замедление активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи ростом цен на землю в Санкт-Петербурге, а также удорожанием проектного финансирования. Сдерживающим фактором также будет являться минимальный объем ликвидного предложения с подготовленной разрешительной документацией.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.

Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов. По итогам года мы ожидаем, что объем инвестиций составит порядка 500 млрд рублей. В среднесрочной перспективе объем транзакций начнет стабилизироваться — многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров.

Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ. Она ограничивает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов игроками из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно сконцентрирован в Московском регионе — 57%; в Санкт-Петербургской агломерации — 14%, в регионах — 29%.

Высокий интерес инвесторов к российским регионам особенно прослеживается в складском и гостиничном сегментах.

С учетом планов расширения деятельности компаний из сферы электронной коммерции и розничной торговли в ближайшей перспективе в регионах ожидается дальнейшее увеличение объемов нового складского строительства.

Развитие внутреннего туризма также становится драйвером усиления инвестиционной активности в регионах. Государственная поддержка туристической отрасли, направленная на создание качественного предложения и инфраструктуры, позволит российскими гостиничными операторами наращивать портфели за счет покупки и реновации старого фонда, а также инвестирования в создание курортов.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I полугодие-III квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	10,00-18,00%
Торговая недвижимость	8,00-13,00%
Складская недвижимость	9,00-13,00%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_-1_.pdf; <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>; <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

5.2.2. Выводы

- По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд. руб., что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г.
- Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркировались на рынке.
- Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб., далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб., гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. и 10% или 43 млрд руб.
- В текущей конъюнктуре для инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне.
- В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды.
- В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам.
- С начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ.
- Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. ЗПИФН приобретают складские активы с долгосрочными договорами аренды, а также качественные торговые объекты, имеющие стабильный арендный поток.
- Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов.
- Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ.
- По итогам III кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,00-13,00%, для офисных объектов — 10,00-18,00%, для складских объектов — 9,00-13,00%.

5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами²⁷

По мнению аналитиков рынка коммерческой недвижимости, даже в ситуациях повышенной неопределенности существует ограниченное количество сценариев. Специалисты рассматривают 3 наиболее вероятных варианта развития событий, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости в частности.

Введение санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Все сделки отменены либо поставлены на паузу (с обеих сторон). Большинство опрошенных не берутся прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации, солидарны представители бизнеса.

1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около 740 млрд долл. США) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около 300 млрд долл. США), и запретом на вывод валюты российские власти допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут с российского рынка, а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники "пересиживали трудные времена" в надежде на "справедливую" переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. Советский сценарий.

Если санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоуничтожения европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия

²⁷ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий.

Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от "зеленого энергоперехода", но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок Санкт-Петербурга и Москвы в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню "операционные расходы + минимальная прибыль". И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к "импортозамещению" российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, "венесуэльскому", сценарию.

5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²⁸

С февраля 2022 года более 180 иностранных компаний ограничили свою деятельность в России, и более 15 из них объявили о планах покинуть рынок. Однако на текущий момент все больше иностранных компаний желают сохранить свое присутствие в России, а некоторые из них продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории страны. Пока поток громких уходов ретейлеров с рынка замедляется. А 17 операторов вернулось в Россию под новым именем.

Макроэкономические и геополитические факторы будут и дальше оказывать давление на покупательскую способность. Доля свободных площадей в форматных торговых объектах по итогам 3 квартала 2023 составляет 12%. По прогнозу аналитиков CMWP на конец 2022 года показатель может достичь уровня 20%.

Все, что сейчас происходит, безусловно сказывается на вакансиях. За такой короткий срок арендаторы, особенно крупные, не могут съехать, поскольку есть договорные отношения, которые влияют на процесс релокации, либо ухода с территории РФ.

В первую очередь, нужно правильно расторгнуть договор аренды, выплатить соответствующие штрафы, решить вопросы с персоналом и с остатками продукции, с договорами с производителями, с ресурсопоставляющими организациями и так далее, если таковые имеются. Это все занимает очень много времени и требует очень больших средств. Если говорить о крупных арендаторах и серьезных брендах, то речь идет о миллионах долларов.

Второй момент - обещание покинуть и реально уйти – это разные вещи. Эксперты предполагают, что часть из тех, кто заявил об уходе и/или приостановке, все же останутся, так как сделали 17 операторов, сменив имя и перепродав свои магазины другим фирмам. Эта ситуация рано или поздно разрешится, и наш рынок все равно продолжит привлекать международных игроков. Тем не менее, доходность торговых центров сократится и вакансия, которую мы видим сейчас (11%), скорее всего, увеличится в 1,5-2 раза, что будет большим ударом для торговых центров, которые страдают достаточно давно. После событий 2014 года мы наблюдали исход многих зарубежных сетей, закрытие магазинов и рост вакансий. В 2020-м году наступила пандемия, после которой не вернулись некоторые арендаторы, покупательская способность населения упала, а арендные ставки были скорректированы в меньшую сторону на довольно продолжительный срок. Запаса "прочности" к текущему кризису у наших торговых центров нет.

В то время, как крупные международные бренды предпочитают ТЦ регионального формата, районные центры выглядят более устойчивыми - со своим сбалансированным пулом арендаторов с негромкими и часто не международными брендами, в том числе в категории "эконом".

На фоне возможного роста вакантных площадей и снижения ставок сильные отечественные марки получают возможность в долгосрочной перспективе расширить свое присутствие и долю рынка. А некоторым иностранным компаниям (например, китайским) это даст возможность открыть свои магазины у нас. Для кого-то кризис, а для кого-то - новая возможность стать лидером рынка.

Безусловно, небольшим гибким и устойчивым торговым центрам, будет в это время проще. Во-первых, как правило, состав их арендаторов - это линейка брендов "эконом" сегмента и товаров для детей. Во время экономических кризисов они всегда становятся более популярными у покупателя. К тому же многие магазины в районных ТЦ привозят товар не из Европы, а у брендов есть большие запасы на складах в России. К тому же они законтрактованы с крупными производствами, способными обеспечить поставки.

Во-вторых, малым ТЦ проще принимать решения и менять форматы арендаторов, расширяя те или иные товарные группы, дополняя свои объекты новыми сервисами.

²⁸ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>, CRE <https://www.cre.ru/analytics/89041>

В-третьих, основным якорем в таких ТЦ всегда становится продуктовый супермаркет, обладающий широкой линейкой предложения, что в любом случае обеспечит поток посетителей в ТЦ.

Массовый уход иностранных компаний, таким образом, в краткосрочной перспективе ставит под удар посещаемость региональных и суперрегиональных торговых центров. В среднесрочной, если угрозы операторов реализуются, аналитики ожидают рост вакантности, которая будет постепенно заполняться отечественными брендами и теми иностранными, которые ждали удобного момента для экспансии. При этом куда меньший риск у небольших районных ТЦ, которых все больше в последнее время стало появляться как в Москве, так и в Санкт-Петербурге.

До конца года на российский рынок планируют выйти турецкие сети общественного питания. В настоящее время переговоры о расширении присутствия в стране и наращивании объемов продаж ведут многие другие бренды из Турции, в том числе – крупные производители одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Irekyol. Кроме того, выход на российский рынок сейчас обсуждают операторы из Казахстана, Белоруссии и Италии. Также в ближайшее время планируется выход армянского бренда Alex YVN.

5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²⁹

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:³⁰

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

²⁹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

³⁰ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (магазины, торговые центры).

5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2023 г.³¹

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговых помещений

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торговых помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-17,50%/-8,25%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2023 ABN-Group, "Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание, 01.01.2023 г." https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Индивидуально для каждого объекта	Анализ рынка (https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=45&m2=1&metro%5B0%5D=8&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=5&only_foot=2) и расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Не используется в расчетах	—
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—

³¹ Подготовлено с использованием: <https://nikoliers.ru/analytics#!tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость;>
[https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5;](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5) <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт ³²
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	Не используется в расчетах	—
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт ³³
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	—
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Наличие мебели	Наличие/отсутствие мебели	Не используется в расчетах	—
19	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-22,81%/29,55%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт ³⁴

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Классификации торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется такой сектор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, как сектор торговой недвижимости.

Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

В настоящее время сегмент торговых центров не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров российские аналитики, как правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;

³² :<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

³³ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

³⁴ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3271-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

Компания Urban Land Institute (ULI) разработала классификацию торговых центров, которая переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является мини-маркет. Торговой зоной является территория в 5–10 минутах пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 чел. Примером такого рода центров могут служить универсамы периода советской постройки, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "У Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000–6 000 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате окружной ТЦ — самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокужного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра — 300 000 и более человек.

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить, словом, специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле — это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанным в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи (фрукты), винный отдел — как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного. К данной группе можно отнести ТЦ "Спортмастер".

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center);
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают

магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY³⁵** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

По мнению аналитиков, на стоимость торгово-развлекательной недвижимости оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

- тип торгово-развлекательного центра;
- качественный состав арендаторов торгово-развлекательного центра;
- местоположение объекта, престижность направления;
- автомобильный и пешеходный трафик;
- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.5–5.6.

³⁵ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

№ п/п	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-я зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы	Примеры
		min	max	min	max	min	max	min	max			
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3	–	<2	–	<10	Продуктовый супермаркет	супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)	Пятерочка, Копейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250	–	Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов	Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.6. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежды бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ³⁶	Магазины преимущественной одной категории товаров	Совокупность магазинов одной направленности	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

³⁶ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.6.3. Общее состояние рынка

По итогам девяти месяцев 2023 г. объем нового предложения составил 50,7 тыс. кв. м. По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров форматов "районный" и "окружной".

На рынке ярко выражена тенденция к снижению сезонного влияния на посещаемость торговых центров. Динамика индекса посещаемости в летний период 2023 г. находилась в пределах от -1% до +4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Говоря о сезонных колебаниях, стоит отметить, что поквартальное изменение динамики показателя Mall Index за I–III кварталы 2023 г. находилось в пределах 2%.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. За первые шесть месяцев 2023 г. российский рынок пополнился 16 иностранными брендами. В мае показатель посещаемости столичных торговых центров продемонстрировал положительную динамику и по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос на 2%. Уровень вакантности в торговых центрах Москвы пошел на спад. Показатель сократился на 2,1 п.п. по отношению к предыдущему году и составил 11,9%.

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III кв. 2023 года

Показатель	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023 ³⁷
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0
Новое предложение за период, тыс. кв. м	298,7	92,2	43,5	50,7
Количество открытых ТЦ, шт.	6	4	4	4
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13	11,9
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек ³⁸	600	612	617	613

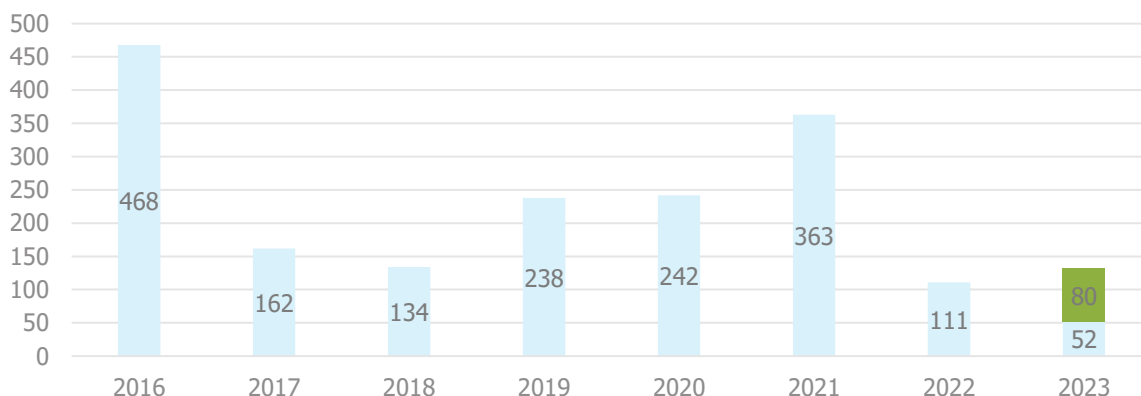
Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl2ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf>

5.6.4. Предложение

В III квартале 2023 г. на рынке Москвы произошло долгожданное открытие одного из проектов ADG Group — ТЦ "Место встречи Звездный" (GLA 4,3 тыс. кв. м). По нашим оценкам, до конца года качественное предложение столицы увеличится еще на 116,2 тыс. арендопригодной площади. Одним из наиболее крупных проектов, ожидаемых к вводу, является ТЦ "Летний Сад" в составе одноименного ЖК на севере столицы. При условии выполнения всех заявленных планов крупнейшими девелоперами, реализовавшими наибольшее количество объектов в этом году, станут ADG Group (29,9% от суммарного прогнозируемого предложения 2023 г.), SIS Development (16,2%), ГК "A101" (13,2%), а суммарный объем нового предложения составит 166,8 тыс. кв. м.

³⁷ С I кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

³⁸ Данные за 2022-2023 гг. были скорректированы с учетом итогов Всероссийской переписи населения, состоявшейся в октябре-ноябре 2021 года.

Рисунок 5.5. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2016 — 2023П, тыс. кв. м

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/2d2/yrjr0n8ii6n1230oq9kr1gnyx0ro03vt/IBC-Real-Estate_Retail_Q3.pdf

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ "Сиеста" в составе жилого комплекса "Испанские кварталы", который принял первых посетителей уже в I квартале 2023 г., или торговая галерея в составе ТПУ "Селигерская", открытие которой ожидается в 2024 г. Если в 2023 г. доля классических торговых центров в объеме ожидаемого ввода составляет 67,2%, то в 2024 г. мы увидим снижение данной доли до 54,7%, в то время как процент торговых площадей в составе ТПУ вырастет почти в 2,5 раза и достигнет отметки в 34,8%. По нашим оценкам, в 2023 г. будет открыто три торговые галереи в составе ТПУ, а в следующем году только две, но большей площадью.

Обеспеченность торговыми площадями внутри Москвы также претерпевает определенные изменения. Учитывая прогнозируемый ввод жилья в административных округах Москвы по выпущенным проектным декларациям, ожидается, что с 2023 по 2024 г. столица пополнится 12,3 млн кв. м жилья, что приведет к увеличению населения в отдельных административных округах города. Как результат, основные изменения коснутся СЗАО и САО, где на фоне роста объемов жилья и сокращения объема ввода новых ТЦ будет сокращаться и обеспеченность. Напротив, в 2024 г. за счет ввода новых торговых комплексов существенно вырастет обеспеченность торговыми площадями в ЦАО (+123,2 ед.) и ЗАО (+117,6 ед.).

По итогам шести месяцев 2023 г. объем розничного товарооборота составил 2 967 млрд руб., что на 3,2% ниже, чем в сопоставимых ценах к аналогичному периоду. Ожидается, что во второй половине текущего года темпы роста товарооборота будут сдержанными. Повышение ставки ЦБ РФ сначала на 3,5 п.п. с 8,5% до 12%, а затем на 1 п.п. до 13% простимулирует коммерческие банки увеличивать привлекательность депозитов, что приведет к оттоку денег в банковский сектор.

5.6.5. Спрос

После ухода ряда иностранных ритейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. Так, Melon Fashion Group анонсировал открытие более 200 магазинов за предстоящий год. Gloria Jeans рассчитывает увеличить количество магазинов на 130 точек. Noun планирует открыть 25 своих и 10 партнерских магазинов в 2023 г., а в 2024 г. удвоить этот показатель. Akhmadullina Dreams намеревается укрепить свои позиции в регионах, а "Улыбка радуги" — расширить присутствие в городах-миллионниках. Турецкий бренд Koton, в свою очередь, хочет увеличить количество своих магазинов в России с 49 до 150 за следующие пять лет.

Помимо количественной экспансии наблюдается рост занимаемых площадей; нередки случаи, когда в рамках одного торгового объекта ритейлер переезжает в более крупные помещения. Например, Lime, который ранее располагался в среднем на площадках около 300–500 кв. м, стал занимать помещения 1 800–2 500 кв. м, а мультибрендовый бутик Familia, располагавшийся в среднем на площадках 1400 кв. м, сейчас готов рассматривать площади 2 000–2 500 кв. м и выше.

За III квартал 2023 г. на российский рынок вышло четыре новых международных бренда, два из которых турецкие (OXXO, AVVA), один белорусский (Comintern) и один финский (Lassie). Три из

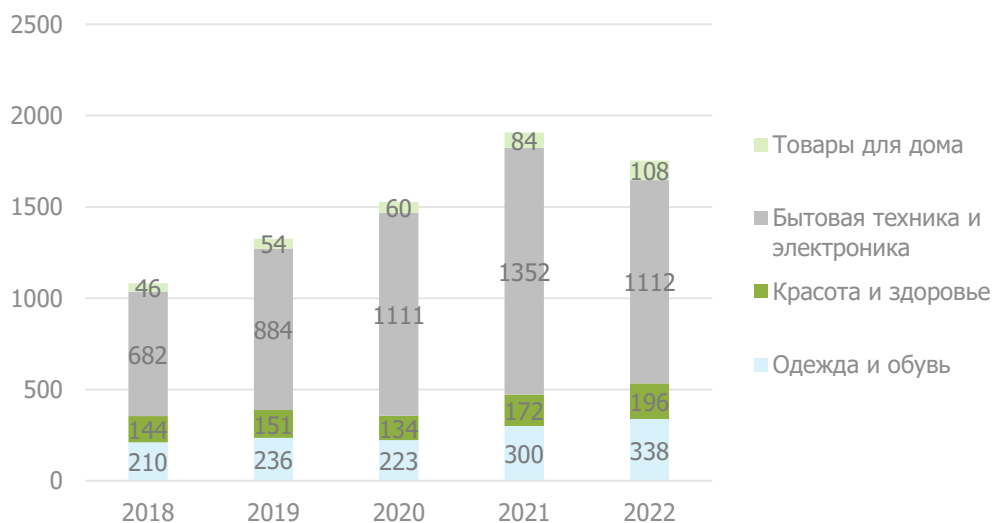
четыре относятся к категории "одежда и обувь", один — "товары для детей". Всего с начала года рынок пополнился 20 международными брендами.

Российские ритейлеры за III квартал тоже запустили несколько брендов. Так, Lady & Gentleman City запустил бренд Just Clothes, а MFG открыл свои первые магазины премиальной одежды IDOL. Магазин товаров для дома "Гуд Лакк" распахнул свои двери для покупателей в бизнес-парке "Румянцево". Более того, Lady & Gentleman City заявил о намерении продолжить развитие нового бренда и в ближайшее время порадовать потребителей детской одеждой (Just Kids), товарами для дома (Just Home) и даже косметическими средствами (Just Cosmetics).

Расширяют ассортиментную матрицу уже давно функционирующие на российском рынке ритейлеры. Теперь в магазине Rendez-Vous можно приобрести не только обувь различных брендов, но и одежду. Sela запустила мужскую коллекцию, а Ralf Ringer решил выйти на рынки "товары для дома" и "косметика и парфюмерия". Не остался без внимания дефицит предложения спортивной одежды. Возможность запустить линейку спортивной одежды для себя рассматривает Zenden. Lime анонсировал расширение ассортимента одежды для подростков, а Gloria Jeans и вовсе заявил о желании запустить новый бренд подростковой одежды Ready! Steady! Go!

Продолжается появление старых брендов под новыми вывесками. Одним из самых ярких событий конца лета стала смена собственника у сети пиццерий Domino's Pizza. После продажи 60 ресторанов они вскоре переоткрылись под названием Домино Pizza. Прекратила свое существование в качестве монобрендового бутика Puma, сейчас на его месте открываются мультибрендовые пространства Amazing Red. По опубликованным операционным результатам за 2018–2022 гг. можно сделать вывод, что почти все из представленных категорий, кроме "бытовой техники и электроники", демонстрируют стабильный темп прироста. При этом категория "товары для дома" наиболее активная, что может свидетельствовать о постоянном интересе со стороны потребителей.

Рисунок 5.6. Динамика денежного оборота наиболее крупных ритейлеров (выборочно), млрд руб., 2018 – 2022 гг.



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl2ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf>

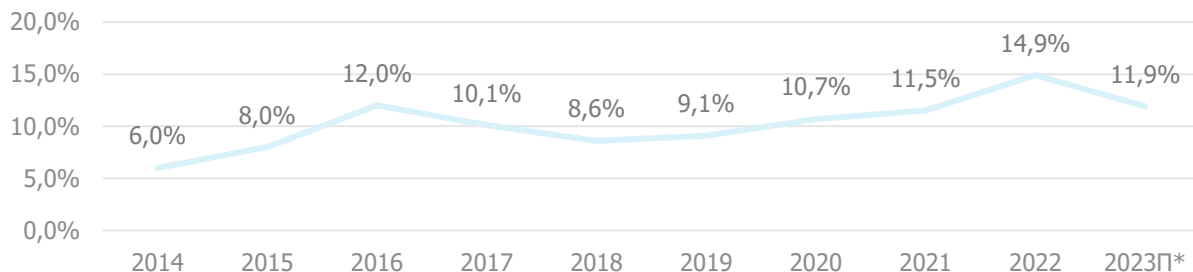
В мае показатель посещаемости столичных торговых центров продемонстрировал положительную динамику и по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос на 2%, что может характеризоваться как постепенное восстановление интереса покупателей, однако показатели посещаемости 2021 г. пока не достигнуты — отставание в мае составляет порядка 13–15%.

На фоне постепенной стабилизации экономической ситуации с начала текущего года ожидается, что посещаемость в торговых центрах будет расти по мере заполнения ТЦ новыми арендаторами. Также положительный эффект оказывают многочисленные развлекательные мероприятия, которые собственники торговых центров стали проводить регулярно.

Вакансия продолжает снижаться, изменение к предыдущему кварталу составило –1,7 п.п. Характер изменений обусловлен заполнением части площадок ушедших якорных арендаторов. По нашим

оценкам, тенденция к сокращению показателя будет наблюдаться и по итогам 2023 г. Таким образом, можно говорить о стабилизации рынка и возвращении к значениям 2021 г.

Рисунок 5.7. Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2023П³⁹



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl2ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf>

5.6.6. Тенденции и прогнозы

Потребительское поведение

Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса.

В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года "замер" и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в I квартале 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансий в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет "познакомиться".

Развлечения и активности

Торговые центры, давно выступающие местом не только покупок, но и времяпрепровождения, стараются привлекать трафик нестандартными арендаторами. В составе торговых объектов стали появляться VR-пространства, фитнес-клубы и детские центры. Популярными в регионах проекты SPA-салонов с бассейном и термами теперь реализовываются и в столичных торговых комплексах.

Так, визитной карточкой проекта ТРЦ "Фудхолл на Янгеля" стал бассейн на крыше, а в ТРЦ "Зеленопарк" ожидается открытие банного аквадермального комплекса Termoland.

Торговый центр — место впечатлений

Повышается роль внешней привлекательности проекта, так как эта составляющая формирует впечатления посетителей. Торговые центры стараются отвечать ценностям общества, таким как коммуникация, здоровый образ жизни, образование и некоторые другие. Например, в ТЦ "Место встречи Ангара" можно записаться в библиотеку или просто воспользоваться возможностью буккроссинга внутри торгового объекта. Нередки случаи, когда вместо привычного для потребителя фуд-корта собственник отдает предпочтение организации фуд-холла, где ключевыми арендаторами становятся не всем известные сетевые заведения быстрого питания, а более широкий спектр аутентичных кухонь и интересных концепций.

5.6.7. Финансовые условия

По итогам I полугодия 2023 г. ставки аренды не изменились. По-прежнему сохраняется тренд на повышенный спрос на помещения с отделкой, которые освободились после расторжения

³⁹ Вакантность в 2023 г. указана по итогам III кв. 2023 г.

долгосрочных контрактов с зарубежными ретейлерами. Однако таких площадок практически не осталось: на большинство из них уже заключены договоры аренды.

Таблица 5.8. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы по итогам I полугодия 2023 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Малые ТЦ)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 -12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 35 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	0 - 15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	0 - 25 000	5-12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	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

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie>

Примечание. На дату оценки аналитические данные по коммерческой недвижимости в г. Москве, на III квартал 2023 г. на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN) не опубликованы, поэтому финансовые показатели, представленные ниже, приведены по последним опубликованным данным на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN), а именно по итогам IV квартала 2022 г.

Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	6 487	201 557	38 064	-1,9%	40 637
Бульварное Кольцо	6 782	201 557	51 667	3,2%	52 879
Бульварное Кольцо–Садовое	6 048	184 524	40 689	-1,2%	43 476
Садовое Кольцо–ТТК	6 537	176 341	30 546	-7,3%	31 249
ТТК–ЧТК	6 487	117 462	24 157	2,3%	23 356
Западный	4 828	192 000	22 451	1,4%	23 987
Садовое Кольцо–ТТК	6 846	192 000	27 151	-3,2%	29 978
ТТК–ЧТК	5 814	132 801	24 271	1,6%	25 342
ЧТК–МКАД	5 162	110 462	20 491	0,7%	21 869
Вне МКАД	4 828	83 536	19 052	0,9%	22 145
Северо-Восточный	5 000	156 522	20 451	-2,5%	21 160
Садовое Кольцо–ТТК	8 254	156 522	24 179	2,1%	26 142
ТТК–ЧТК	5 472	148 494	21 168	-3,3%	22 157
ЧТК–МКАД	5 000	128 776	19 952	-4,9%	21 648
Вне МКАД	5 279	43 158	15 803	4,1%	16 793
Северный	6 070	159 293	20 372	-3,6%	21 784
Садовое Кольцо–ТТК	6 523	159 293	24 062	-0,9%	25 673
ТТК–ЧТК	6 070	151 362	22 473	-3,5%	23 056
ЧТК–МКАД	6 147	148 936	18 893	-0,7%	18 453
Юго-Западный	5 000	188 373	24 812	3,3%	26 824
ТТК–ЧТК	6 046	188 373	26 661	1,8%	28 693
ЧТК–МКАД	7 153	120 462	21 830	3,5%	23 751
Вне МКАД	5 000	105 921	20 396	-1,9%	19 143
Северо-Западный	5 120	141 510	23 483	-1,6%	24 052
ТТК–ЧТК	8 462	141 510	25 864	-1,2%	27 251
ЧТК–МКАД	5 120	109 462	23 353	2,5%	25 768
Вне МКАД	5 239	102 741	20 356	-2,1%	20 783

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Восточный	4 305	159 091	20 114	2,7%	23 845
ТТК-ЧТК	6 042	159 091	21 727	3,2%	24 960
ЧТК-МКАД	5 173	147 352	19 833	2,0%	22 956
Вне МКАД	4 305	97 452	18 045	-2,9%	17 342
Южный	5 371	144 000	19 487	-4,4%	21 266
Садовое Кольцо-ТТК	7 143	144 000	21 067	-1,0%	22 452
ТТК-ЧТК	5 824	143 724	20 623	5,3%	22 674
ЧТК-МКАД	5 371	138 682	18 563	2,8%	18 241
Юго-Восточный	5 637	162 455	19 562	2,1%	18 793
Садовое Кольцо-ТТК	6 238	140 572	20 153	2,9%	20 583
ТТК-ЧТК	5 682	162 455	19 682	-1,5%	18 735
ЧТК-МКАД	5 725	135 623	18 793	0,9%	17 168
Вне МКАД	5 637	79 352	19 510	2,5%	17 999
Зеленоградский	4 250	78 000	15 783	-2,1%	16 730
Новомосковский	5 077	92 500	17 425	2,6%	17 573
Троицкий	5 625	42 000	13 556	5,1%	13 271

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-ndvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварное Кольцо-Садовое составляет 40 689 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 048 до 184 524 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)⁴⁰

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение
В целом по городу	4 250	201 557	26 035	-
≤ 50	4 964	199 684	47 154	45 372
> 50 ≤ 100	4 628	201 557	37 515	33 758
> 100 ≤ 200	4 361	170 462	29 261	26 224
> 200 ≤ 300	4 524	171 958	28 562	25 639
> 300 ≤ 500	4 397	120 441	24 715	23 582
> 500 ≤ 1000	4 250	151 736	19 646	19 263
> 1000 ≤ 3000	5 468	85 241	20 243	19 177
> 3000 ≤ 5000	6 691	38 520	18 034	19 240
> 5000 ≤ 10 000	8 165	33 613	16 784	16 035
> 10 000	12 000	43 787	17 344	18 204

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-ndvizhimost_5

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Суперрегиональный	5 203	100 946	27 246	-2,8%	26 970
Региональный	5 824	116 847	22 465	1,5%	24 614
Окружной	6 000	133 333	19 429	-1,1%	21 574
Районный	6 724	123 615	21 879	1,7%	26 962
Микрорайонный	6 682	124 836	24 294	-3,5%	25 738
Специализированный	7 935	58 924	21 346	-1,9%	21 593

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-ndvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения микрорайонных торговых центров в г. Москве составляет 24 294 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 682 до 124 836 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	45 824	3 406 772	340 479	-3,3%	359 676
Бульварное Кольцо	81 536	3 406 772	486 113	-1,9%	495 720
Бульварное Кольцо-Садовое	70 224	2 758 357	415 956	-2,6%	439 462

⁴⁰ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Садовое Кольцо–ТТК	56 824	2 601 464	300 473	0,6%	370 248
ТТК–ЧТК	45 824	700 539	281 462	-1,2%	311 592
Западный	44 091	1 233 108	200 626	-2,1%	217 869
Садовое Кольцо–ТТК	70 352	983 681	335 945	-1,7%	389 354
ТТК–ЧТК	54 661	1 233 108	254 712	-2,4%	246 118
ЧТК–МКАД	44 091	1 083 580	178 804	1,8%	201 756
Вне МКАД	51 867	614 776	169 462	2,1%	180 482
Северный	48 464	1 094 931	211 734	-3,6%	225 378
Садовое Кольцо–ТТК	88 935	1 094 931	273 566	1,4%	286 342
ТТК–ЧТК	52 667	901 658	244 894	-5,6%	263 535
ЧТК–МКАД	48 464	689 350	179 056	0,7%	200 047
Северо-Восточный	42 169	1 169 355	190 445	1,6%	201 736
Садовое Кольцо–ТТК	90 461	812 645	206 734	2,8%	214 523
ТТК–ЧТК	45 025	1 169 355	226 724	1,4%	245 719
ЧТК–МКАД	44 723	904 562	175 835	-1,5%	178 336
Вне МКАД	42 169	237 814	129 452	-2,4%	124 957
Восточный	57 952	1 046 931	161 272	-1,2%	171 477
ТТК–ЧТК	70 351	965 153	216 564	2,3%	227 831
ЧТК–МКАД	57 952	1 046 931	150 768	-4,9%	171 396
Вне МКАД	58 143	413 667	146 935	2,1%	163 874
Юго-Западный	41 045	1 299 213	222 546	4,2%	225 627
ТТК–ЧТК	50 725	1 299 213	275 448	5,0%	281 243
ЧТК–МКАД	70 381	1 126 073	176 978	-2,4%	182 611
Вне МКАД	41 045	835 264	160 165	0,9%	156 372
Юго-Восточный	38 713	1 118 684	161 253	3,7%	169 453
Садовое Кольцо–ТТК	57 833	793 614	185 833	1,3%	209 682
ТТК–ЧТК	65 782	1 118 684	176 231	2,1%	190 316
ЧТК–МКАД	38 713	1 094 562	147 434	0,5%	172 066
Вне МКАД	57 241	578 240	149 702	-2,0%	146 945
Зеленоградский	49 881	424 535	190 546	2,6%	185 295
Северо-Западный	56 251	800 000	167 146	-1,9%	177 342
ТТК–ЧТК	70 157	800 000	173 452	-0,7%	187 389
ЧТК–МКАД	58 251	703 568	172 369	-4,5%	188 353
Вне МКАД	56 251	375 823	167 378	1,7%	174 374
Южный	38 994	1 229 070	187 352	-2,7%	196 835
Садовое Кольцо–ТТК	57 395	1 229 070	240 316	0,8%	269 274
ТТК–ЧТК	73 682	935 710	181 467	-5,8%	206 352
ЧТК–МКАД	38 994	578 241	178 524	1,2%	176 187
Новомосковский	56 616	662 879	178 946	1,2%	184 750
Троицкий	40 825	229 056	99 564	-1,3%	94 364

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварное Кольцо–Садовое составляет 415 956 руб./кв. м и находится в диапазоне от 70 224 до 2 758 357 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение
В целом по Москве*	38 994	3 406 772	229 657	
≤ 50	40 562	3 406 772	575 910	498 351
> 50 ≤ 100	39 154	2 975 204	374 560	321 846
> 100 ≤ 200	41 796	2 174 823	305 962	286 253
> 200 ≤ 300	40 063	1 848 246	282 825	261 745
> 300 ≤ 500	39 945	1 742 593	263 793	241 684
> 500 ≤ 1000	44 729	1 903 641	259 573	268 162
> 1000 ≤ 3000	38 713	925 173	216 354	209 361
> 3000 ≤ 5000	42 867	374 021	177 583	134 725
> 5000 ≤ 10 000	42 056	330 465	154 627	128 935
> 10 000	43 824	229 561	131 873	116 435

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.14. Цены предложения помещений торгового назначения по форматам. Москва, IV кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Окружной	44 727	910 547	166 935	0,6%	180 925
Районный	41 572	1 036 175	180 361	-1,1%	196 273
Микрорайонный	65 825	936 103	240 415	1,5%	231 692

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6461.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, цена предложения на помещения торгового назначения микрорайонных торговых центров в г. Москве составляет 240 415 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 65 825 до 936 103 руб./кв. м/год без НДС.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на Садовом кольце Москвы. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи торговых объектов.

Таблица 5.15. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	г. Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д. 19	749 000 000	1 698,5	440 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/	Применяется в расчете
2	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Смоленская., д. 7	940 000 000	2 928,8	320 951	https://kf.expert/retail/smolenskaya-d-7-r119096?page=1&parent_url_id=r119096&pay_type_ids=1&currency_alias=rur&price_term_sale=all&vat=any&order_field=order_position_actual_asc#filter-short	Применяется в расчете
3	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 3 стр. 3	900 000 000	3 175,1	283 456	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172102	Применяется в расчете
4	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малая Никитская ул., 8/1	250 000 000	142,5	1 754 386	https://www.cian.ru/sale/commercial/271480272/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
5	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 51С 1	355 000 000	588,6	603 126	https://www.cian.ru/sale/commercial/294734751/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
6	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Филипповский пер., 8С1	716 000 000	1 432,0	500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292666272/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
7	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 25/36	235 000 000	475,7	494 009	https://www.cian.ru/sale/commercial/293240443/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
8	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 20	75 000 000	545,8	137 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/284846282/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
9	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 27	120 000 000	185,6	646 552	https://www.cian.ru/sale/commercial/289030095/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
10	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 6/2	110 000 000	200,0	550 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/280655331/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки
11	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 30/3С1	250 000 000	140,0	1 785 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/290713890/	Не используется в качестве аналога, т.к. помещение не сопоставимо по площади с объектом оценки






Источник: анализ АО "НЭО Центр"





Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 137 до 1 785 тыс. руб./кв. м с НДС (от 114 до 1 488 тыс. руб./кв. м без НДС). Средняя цена предложения составляет 683 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (569 тыс. руб./кв. м без учета НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на центральных торговых коридорах Москвы, сопоставимых с улицей Земляной Вал, на которой расположен объект оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,6 до 51,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 18,8 до 42,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.16. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
1	ТРК "Атриум"		Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей	103 500	40 500	Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная	84 600 — 137 250	https://www.officevmoskve.ru/rent/atrium-771.html
2	ГУМ		ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома	80 000	30 000	Организованная парковка на 300 автомобилей	163 200 — 285 600	http://www.officevmoskve.ru/rent/gum-782.html
3	ТРЦ "Европейский"		В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромас", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс.	180 000	63 000	Организованная парковка на 1 200 автомобилей	63 800 — 167 200	https://www.officevmoskve.ru/rent/evropeyskiy-882.html
4	ТЦ "Наутилус"		ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуг возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство. Посещаемость комплекса достигает до 2 тысяч человек в сутки	6 600	4 300	Организованная парковка на 35 автомобилей	68 500 — 147 600	https://www.officevmoskve.ru/rent/nautilus-790.html
5	ТК "Охотный Ряд"		Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки	63 000	25 000	Подземная парковка на 180 автомобилей	94 300 — 165 300	http://www.officevmoskve.ru/rent/okhotnyiy-ryad-691.html

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
6	ТРЦ "Афимолл Сити"		Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки	179 000	114 200	Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей	63 250 — 116 400	https://www.officevmoskve.ru/rent/afimoll-siti-855.html
7	ТДЦ "Новинский Пассаж"		На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров	77 868	11 454	Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей	39 264 — 130 880	https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/
8	ТЦ "Модный Сезон"		"Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс.	180 000	30 000	Подземный паркинг на 718 автомобилей	132 500 — 183 100	http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html
9	ТЦ "Москвичка"		Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных (цоколь и подвал) и 2 наземных этажа (первый и второй). Отдельные входы на каждый уровень, для удобства арендаторов предусмотрены отдельные входы для каждого блока. Арендаторы: сетевой продуктовый супермаркет Перекресток, ресторан Обед Буфет, ресторан Таксим, ресторан Демократия, ресторан Панда, букмекерская компания Фонбет, Музей аттракционов и квест-комната.	8 382	7 232,9	Наземный паркинг	29 052	https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.17. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 636 кв. м. Величина ставки аренды составляет 22 642 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 469 кв. м. Величина ставки аренды составляет 51 173 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 600 кв. м. Величина ставки аренды составляет 24 000 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 429,8 кв. м. Величина ставки аренды составляет 43 284 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 150 кв. м. Величина ставки аренды составляет 26 400 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 797,7 кв. м. Величина ставки аренды составляет 30 086 руб./кв. м/год с НДС
3	Фотография объекта недвижимости							
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 22 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 17 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 24 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская", ст. м. "Смоленская"	г. Москва, ул. Арбат, д. 4, стр. 1 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11с1 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
11	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	636,00	469,00	600,00	429,80	150,00	797,70
12	Этаж	1,2, подвал	1, 2, подвал	1, 2, подвал	2, 3 этаж	1, подвал, антресоль	цоколь	подвал
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/ уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	22 642	51 173	24 000	43 284	26 400	30 086
19	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	18 868	42 644	20 000	36 070	22 000	25 072
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/293954141/ , тел. +7 915 074-49-03	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/288308453/ , тел. +7 906 794-30-82	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/286256273/ , тел. +7 964 789-39-01	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/267427321/ , тел. +7 966 053-07-56	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/274100914/ , тел. +7 910 475-39-72	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/279163800/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.9. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы можно сделать следующие выводы:

- По итогам девяти месяцев 2023 г. объем нового предложения составил 50,7 тыс. кв. м. По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров форматов "районный" и "окружной".
- В III квартале 2023 г. на рынке Москвы произошло долгожданное открытие одного из проектов ADG Group — ТЦ "Место встречи Звездный" (GLA 4,3 тыс. кв. м). По нашим оценкам, до конца года качественное предложение столицы увеличится еще на 116,2 тыс. арендопригодной площади. Одним из наиболее крупных проектов, ожидаемых к вводу, является ТЦ "Летний Сад" в составе одноименного ЖК на севере столицы.
- По итогам шести месяцев 2023 г. объем розничного товарооборота составил 2 967 млрд руб., что на 3,2% ниже, чем в сопоставимых ценах к аналогичному периоду. Ожидается, что во второй половине текущего года темпы роста товарооборота будут сдержанными. Повышение ставки ЦБ РФ сначала на 3,5 п.п. с 8,5% до 12%, а затем на 1 п.п. до 13% простимулирует коммерческие банки увеличивать привлекательность депозитов, что приведет к оттоку денег в банковский сектор.
- За III квартал 2023 г. на российский рынок вышло четыре новых международных бренда, два из которых турецкие (OXXO, AVVA), один белорусский (Comintern) и один финский (Lassie). Три из четырех относятся к категории "одежда и обувь", один — "товары для детей". Всего с начала года рынок пополнился 20 международными брендами.
- Вакансия продолжает снижаться, изменение к предыдущему кварталу составило –1,7 п.п. Характер изменений обусловлен заполнением части площадок ушедших якорных арендаторов.
- По итогам I полугодия 2023 г. ставки аренды не изменились. По-прежнему сохраняется тренд на повышенный спрос на помещения с отделкой, которые освободились после расторжения долгосрочных контрактов с зарубежными ретейлерами. Однако таких площадок практически не осталось: на большинство из них уже заключены договоры аренды.
- Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и 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 они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.
- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварное Кольцо–Садовое составляет 40 689 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 048 до 184 524 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения микрорайонных торговых центров в г. Москве составляет 24 294 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 682 до 124 836 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварное Кольцо–Садовое составляет 415 956 руб./кв. м и находится в диапазоне от 70 224 до 2 758 357 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, цена предложения на помещения торгового назначения микрорайонных торговых центров в г. Москве составляет 240 415 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 65 825 до 936 103 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 137 до 1 785 тыс. руб./кв. м с НДС (от 114 до 1 488 тыс. руб./кв. м без НДС). Средняя цена предложения составляет 683 тыс. руб./кв. м с учетом НДС (569 тыс. руб./кв. м без учета НДС).

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,6 до 51,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 18,2 до 42,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

5.7. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2023 г.⁴¹

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость оцениваемых объектов могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.18. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-12,00%/-4,00%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 Информационный портал СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda)
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах	—

⁴¹ <https://analytics.brn.media/edition5801/article5823.html>; <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>;
<https://www.irn.ru/articles/41125.html>;
<http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>;
https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/;
<https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
6	Местоположение объекта недвижимости	В непосредственной близости от автодорог/на удалении от крупных автодорог	+2,78%/+25,61%	Анализ рынка (https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=45&m2=1&metro%5B0%5D=8&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=5&only_foot=2) и расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	Удаленность от метро	-17,50%/+21,21%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2022 г.
8	Линия расположения	1-я линия/2-я линия	-19,00%/+23,46%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	—
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	—
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	—
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	—
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	—
15	Исходно-разрешительная документация	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Не применяется в расчетах	—
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не применяется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

5.7.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и

Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, используемые в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз. В 2022 предложение продолжает сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

5.7.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже

окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже заложенного имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области⁴².

В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента. Несмотря на высокую плотность застройки, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики.

Рынок земельных участков Москвы в 2023 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставяемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

На электронных торгах в третьем квартале 2022 года был выставлен лот на реализацию земельного участка общей площадью 0,11 га, расположенного по адресу г. Москва, ул. Радио, вл. 16, стр. 4. Его разрешенный вид использования: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения научных, исследовательских, творческих, проектных, медиаорганизаций, инновационных центров (1.2.7).

Еще один лот на реализацию земельного участка общей площадью 0,36 га будет выставлен в первом квартале 2023 года. Он расположен по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 32А, стр. 1 и имеет следующий разрешенный вид использования: реконструкции и последующей эксплуатации административного здания.

5.7.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведения военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие

⁴² <https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-cto-interesuet-investorov/polezno-znat/>

участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60–70% приходится на СМР, еще около 7–10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из муниципальной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли – выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.7.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность

реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

Примечание. На дату оценки аналитические данные по земельным участкам в г. Москве, на 3 квартал 2023 г. на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN) не опубликованы, поэтому финансовые показатели, представленные ниже, приведены по последним опубликованным данным на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN), а именно по итогам 4-го квартала 2022 г.

Средневзвешенная стоимость земельных участков для размещения объектов торгово-офисного назначения в г. Москве в IV кв. 2022 г. составила 3 305 800 руб. за сотку (от 1 000 000 до 5 370 600 руб. за сотку).

Таблица 5.19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории "земли населенных пунктов" по ВРИ, Москва (без учета ТиНАО). IV кв. 2022 г., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	6 250	13 333	10 514	10,1%
Для индивидуального жилищного строительства	6 600	42 000	17 869	1,7%
Для ведения личного подсобного хозяйства	5 731	12 500	9 302	-1,7%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	19 673	37 751	35 491	-1,8%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	10 000	53 706	33 058	-4,4%
Служебные гаражи	5 000	8 462	5 747	6,6%
Объекты дорожного сервиса	16 216	20 000	16 782	3,7%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	3 571	10 877	5 649	-2,1%

Источник: <https://analytics.brn.media/edition6460/article6518.html>

Таблица 5.20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории "земли населенных пунктов" по ВРИ и диапазонам площадей. Троицкий и Новомосковский административные округа. 4 кв. 2022 г.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгово-офисного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	6 667	7%
> 5 ≤ 10	10 090	-
> 10 ≤ 15	17 267	-
> 15 ≤ 30	-	-

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгово-офисного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
> 30 ≤ 50	-	-
> 50 ≤ 100	17 391	4%
> 100 ≤ 300	7 143	10%
> 300 ≤ 500	8 059	12%
> 1000	-	-

Источник: <https://analytics.brn.media/edition6460/article6518.html>

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,3 до 35,4 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.21. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Ходынская ул., 10АС4	780 000 000	38,00	20 526 316	https://www.cian.ru/sale/commercial/292658249/
2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 59	390 000 000	11,00	35 454 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/279689414/
3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Даниловская наб., 8С7	220 000 000	16,00	13 750 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/294301448/
4	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 32	1 700 000 000	105,00	16 190 476	https://www.cian.ru/sale/commercial/281138229/
5	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4	85 000 000	12,56	6 767 516	https://www.cian.ru/sale/suburban/149316695/
6	Москва, ЗАО, р-н Раменки, 1-й Сетуньский проезд, 1С1	200 000 000	35,00	5 714 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/269583157/
7	Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул., 18АС4	150 000 000	45,00	3 333 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/277888571/
8	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 59	390 000 000	11,29	34 543 844	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_3154056096
9	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Стройковская ул., 21	150 000 000	14,31	10 482 180	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_143_sot._promnaznacheniya_3524113910

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.

- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2023 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Средневзвешенная стоимость земельных участков для размещения объектов торгово-офисного назначения в г. Москве в IV кв. 2022 г. составила 3 305 800 руб. за сотку (от 1 000 000 до 5 370 600 руб. за сотку).
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 3,3 до 35,4 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁴³.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

⁴³ IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁴⁴.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁴⁵.

Основные средства⁴⁶ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁴⁷.

Балансовая стоимость⁴⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

⁴⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁴⁵ IAS 38, п. 8.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵⁰.

Инвестиционное имущество⁵¹ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵².

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁵³.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁵⁴.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁵⁵.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁵⁶

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁵⁷

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵³ IAS 1, п. 7.

⁵⁴ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁵ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁶ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁷ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁵⁸

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁹.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁶⁰.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

⁵⁸ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁶⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁶¹.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁶²

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁶³:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например,

⁶¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁶² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁶³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁶⁴.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁶⁵.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

⁶⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁶⁶.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁶⁷.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁶⁸.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁶⁹.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁷⁰.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁷¹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

⁶⁶ Фонд МСФО.

⁶⁷ IFRS 13, п. 2.

⁶⁸ IFRS 13, п. 3.

⁶⁹ IFRS 13, п. 11.

⁷⁰ IFRS 13, п. 15.

⁷¹ IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁷².

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁷³.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷⁴

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁷⁵.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать

⁷² IFRS 13, п. 27.

⁷³ IFRS 13, п. 32.

⁷⁴ IFRS 13, п. 38.

⁷⁵ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁷⁶.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁷⁷

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁷⁸.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁷⁹.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

⁷⁶ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

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 оценки⁸⁰.

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 оценки⁸¹.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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 замещения⁸².

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 создан⁸³.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁸⁴.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁵:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁸⁶.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁸⁷.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁸⁸ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁸⁹.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸⁷ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

⁸⁸ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. 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 учитывать⁹⁰:

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.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁹¹:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- 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);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁹¹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- физические характеристики объекта, в т. ч. 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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды⁹².

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁹³:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁹⁴.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹⁵:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при

⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода,

относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод дисконтирования денежных потоков. Для оценки права аренды земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода применялся метод выделения.

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".

Также в соответствии с 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".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Сравнительный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁹⁶, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые

⁹⁶ ФСО II, п. 5.

способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁹⁷, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель посчитал нецелесообразным. Это связано с тем, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договора аренды на торговые площади ТЦ "Новоарбатский" Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику торговой недвижимости, предназначенной для определенного использования, а также рекомендации стандартов Ассоциацией "СРОО "ЭС", применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹⁸. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки для определения стоимости имущественных прав на земельные участки

Наименование метода	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁹⁷ ФСО III, п. 12.

⁹⁸ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет стоимости земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, был реализован с применением метода выделения.

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение стоимости объектов-аналогов, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым единым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- Определение себестоимости строительства аналогичных зданий.
- Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя.

- Определение совокупного износа.

Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, приходящегося на объект капитального строительства.

7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁹⁹, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения торгового назначения, расположенные в ЦАО г. Москвы.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.4estate.ru, www.invist.ru, www.zdanie.info, <https://retail.realtor.ru>, <https://kikown.ru>, и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения по продаже торговых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы. Полный перечень предложений по продаже, а также обоснование выбора объектов-аналогов, использованных в расчете, приведено в разделе 5.6.8 Отчета (Таблица 5.15). Для определения справедливой стоимости оцениваемых помещений Исполнитель использовал 3 объекта-аналога, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для здания — 1 кв. м общей площади здания/помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости российского рынка недвижимости. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости торговых помещений

Элементы сравнения

- тип объекта недвижимости;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;

⁹⁹ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.





Элементы сравнения

- общая площадь объекта недвижимости;
- распределение помещений по этажам;
- наличие (отсутствие) отдельного входа;
- наличие (отсутствие) паркинга;
- наличие витринного остекления;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода¹⁰⁰

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 1 698,5 кв. м. Цена предложения составляет 749 млн руб. с учетом НДС.	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 2 939,2 кв. м. Цена предложения составляет 940 млн руб. с учетом НДС.	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 3 175,1 кв. м. Цена предложения составляет 900 млн руб. с учетом НДС.
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 ЦАО, р-н Арбат ст. м. "Арбатская"	г. Москва, ул. Смоленская., д. 7 ЦАО, р-н Хамовники ст. м. "Смоленская"	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 3 стр. 3 ЦАО, р-н Красносельский ст. м. "Сухаревская", "Красные Ворота"
9	Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
10	Расстояние до станции метро, м	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	2 928,80	3 175,10
13	Этажность	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	3 (2 наземных и 1 подземный)	4 (2 наземных и 2 подземный)
14	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10	439,40	1 689,70	611,90
15	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	57,69%	19,27%

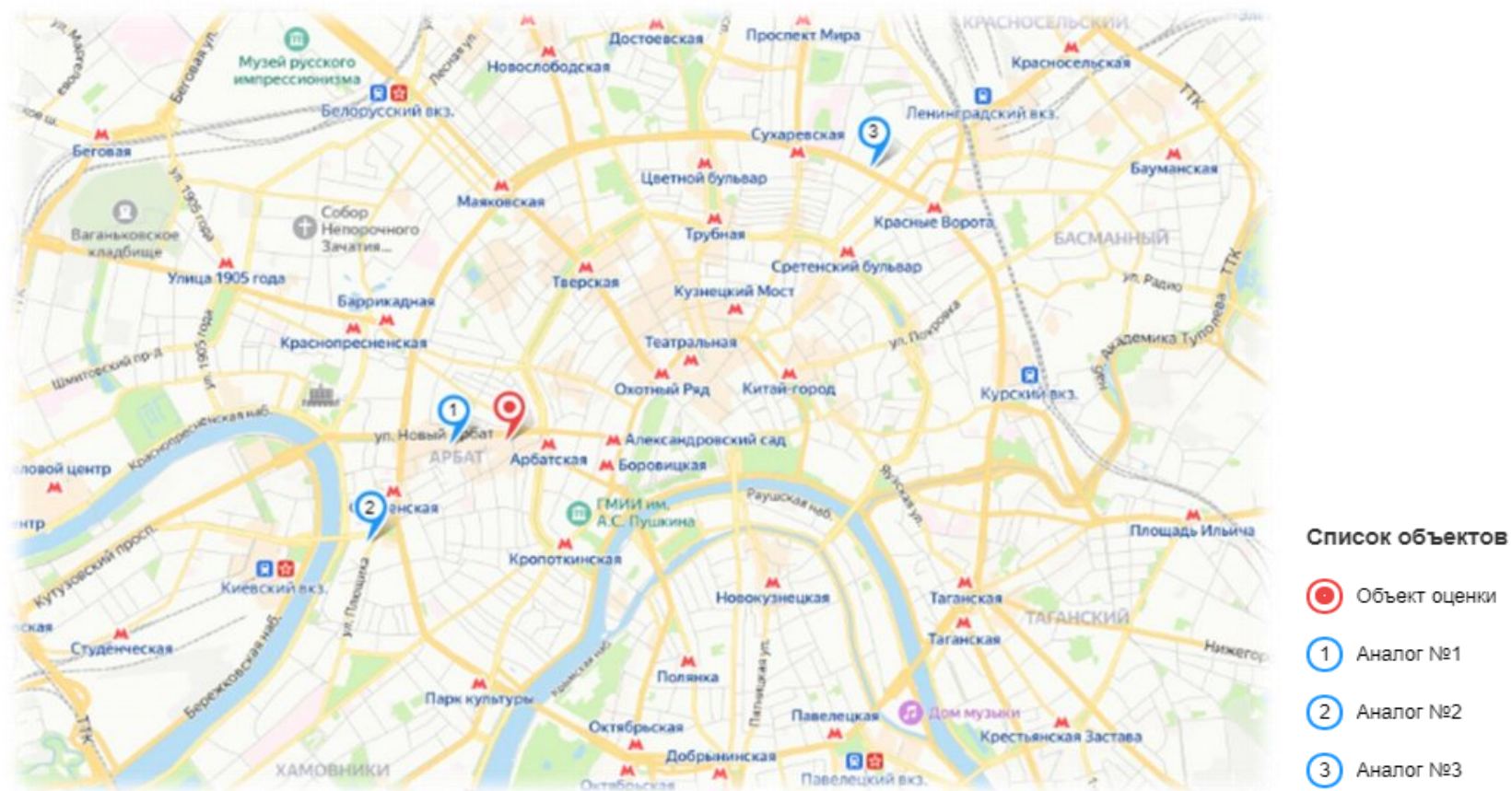
¹⁰⁰ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	425,30	0,00	0,00
17	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	0,00%
18	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 475,30	833,80	1 040,60	992,00
19	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	35,53%	31,24%
20	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 718,00	0,00	198,50	1 303,70
21	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	6,78%	41,06%
22	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	267,50
23	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	8,42%
24	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
25	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
26	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
27	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Улучшенная	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	749 000 000	940 000 000 ¹⁰¹	900 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	320 951	283 456
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/ , +7 910 475-39-72	Информационный портал "NF group", https://kf.expert/retail/smolenskaya-d-7-r119096?page=1&parent_url_id=r119096&pay_type_ids=1&currency_alias=rur&price_term_sale=all&vat=any&order_field=order_position_actual_asc#filter-short , +7 (495) 104-36-11	Информационный портал "Malina Property", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172102 , +7 495-374-90-77

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰¹ По данным представителя продавца стоимость единовременной продажи всех 4-х помещений, указанных в объявлении, составит 940 млн. руб.

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: www.yandex.ru

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> • тип объекта недвижимости; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • удаленность от метро; • линия домов; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) паркинга; • наличие (отсутствие) витринного остекления; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.4). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристика местоположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • состояние/уровень отделки. 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристику местоположения объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на состояние/уровень отделки. 	Таблица 7.15

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых помещений, по объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, типа объекта недвижимости, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных

объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.	-8,60%	-17,50%	-13,10%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023	-9,00%	-10,00%	-9,50%
ABN-Group, "Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание, 01.01.2023 г." https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf	-8,25%	-14,31%	-11,50%
Среднее значение, %	-8,62%	-13,94%	-11,37%

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в трех приведенных источниках, в размере **(-11,37%)**.

Корректировка на характеристику местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение была определена на основании данных портала www.cian.ru о средних арендных ставках на помещения торгового назначения в зависимости от станции метро, что обусловлено более развитым рынком и отсутствием значительного разброса удельных показателей на рынке аренды помещений торгового назначения.

Расчет корректировки на характеристики местоположения приведен в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Объект оценки	Местоположение	Арендная ставка на торговые помещения, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	ст. м. "Арбатская"	48 920	
Аналог 1	ст. м. "Арбатская"	48 920	0,0%
Аналог 2	ст. м. "Смоленская"	42 615	14,8%
Аналог 3	ст. м. "Сухаревская", "Красные Ворота"	43 600	12,2%

Источник: данные www.cian.ru; анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов аналогов была внесена корректировка на характеристики местоположения.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения торгового помещения	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	г. Москва, ул. Смоленская., д. 7	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 3 стр. 3
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Красносельский
	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Сухаревская", "Красные Ворота"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	0,00%	14,80%	12,20%

Источник: <https://www.cian.ru>; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт.

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.8. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,673

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	2 928,80	3 175,10
Корректировка на размер общей площади, %	-	-26,64%	-19,96%	-18,92%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте офисной недвижимости зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют большую функциональность и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале, на первом, втором, третьем этажах и выше третьего этажа, определялась на основании данных интернет-портала о недвижимости "Statrielt". В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.10. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале, на втором этаже, третьем этаже и выше

Объекты	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,89
Отношение удельной цены объекта на 3 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на этаж расположения объекта недвижимости.

Таблица 7.11. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	57,69%	19,27%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	35,53%	31,24%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	6,78%	41,06%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	8,42%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-7,88%	-1,58%	-7,13%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные, опубликованные на аналитическом портале Statrielt. Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 7.12. Коэффициенты корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№ п/п	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14

№ п/п	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с роллонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Источник: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3271-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Расчет значения корректировок представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.13. Корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Объект оценки/Объект-аналог	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	С простой внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С дополнительной наружной отделкой
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	0,00%	-12,00%	-16,98%	-22,81%	-20,00%
С простой внутренней отделкой	13,64%	0,00%	-5,66%	-12,28%	-9,09%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	20,45%	6,00%	0,00%	-7,02%	-3,64%
С высококачественной внутренней отделкой	29,55%	14,00%	7,55%	0,00%	3,64%
С дополнительной наружной отделкой	25,00%	10,00%	3,77%	-3,51%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки:

Таблица 7.14. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Улучшенная	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0,00%	-5,66%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной

рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.15).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составляет:

2 358 216 000 (Два миллиарда триста пятьдесят восемь миллионов двести шестнадцать тысяч) руб.

Таблица 7.15. Расчет стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	320 951	283 456
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	320 951	283 456
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	320 951	283 456
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	320 951	283 456
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,37%	-11,37%	-11,37%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	284 469	251 236
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	284 469	251 236
8	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на передаваемые права на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	284 469	251 236
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	г. Москва, ул. Смоленская., д. 7	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 3 стр. 3
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Красносельский

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Сухаревская", "Красные Ворота"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	14,80%	12,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	326 557	281 892
	Расстояние до станции метро, м	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на расстояние до метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	326 557	281 892
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	326 557	281 892
	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 853	326 557	281 892
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	2 928,80	3 175,10
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-26,64%	-19,96%	-18,92%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	286 719	261 374	228 557
12	Этаж расположения	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	3 (2 наземных и 1 подземный)	4 (3 наземных и 1 подземный)
	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	57,69%	19,27%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	35,53%	31,24%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	23,08%	0,00%	6,78%	41,06%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	8,42%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-7,88%	-1,58%	-7,13%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
13	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	257 253	212 260
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Улучшенная	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	-5,66%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	264 129	242 692	212 260
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	45,89%	53,70%	49,62%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,18	1,86	2,02
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,98%	30,75%	33,27%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	-	-	240 279
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м	-	-	-	240 279
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.	-	-	-	2 829 859 000
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	-	-	-	232 123 531
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.	-	-	-	2 358 216 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельных участков был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

7.3.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го этапа Исполнитель анализировал информацию из следующих источников информационные порталы сети Интернет (www.avito.ru, www.zdanie.info, www.cian.ru и др.).

В связи с отсутствием предложений продажи необходимого количества торговых центров на рынке г. Москвы в районе Центрального административного округа в качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные, отдельно стоящие здания, расположенные в пределах ЦАО г. Москвы¹⁰².

Рассматриваемые районы являются историческим центром города. Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в ноябре 2023 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.17).

7.3.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.16. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения




- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- площадь земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Табл. 7.17. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.2 Отчета.

¹⁰² В соответствии с Генеральным планом г. Москвы, земельные участки под подобранными офисными зданиями, относятся к многофункциональной общественной зоне (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов), что сопоставимо с земельным участком, приходящимся на объект оценки.

Таблица 7.17. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.
1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 648,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:1088 на земельном участке общей площадью 1 199,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:25 (участок в аренде). Здание 1958 года постройки, реконструкция в 2005 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 388 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Замоскворечье	ст. м. "Новокузнецкая"		1958	2005	1 648,8	1 199,0	388 000 000
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 480 млн руб. с НДС	р-н Тверской	ст. м. "Чеховская"		1952	2014	1 668,1	1 153,0	480 000 000
3	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв.м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 350 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Пресненский	ст. м. "Тестовская", "Выставочная", "Шелепиха"		1 954	2 002	1 372,90	1 300,00	350 000 000

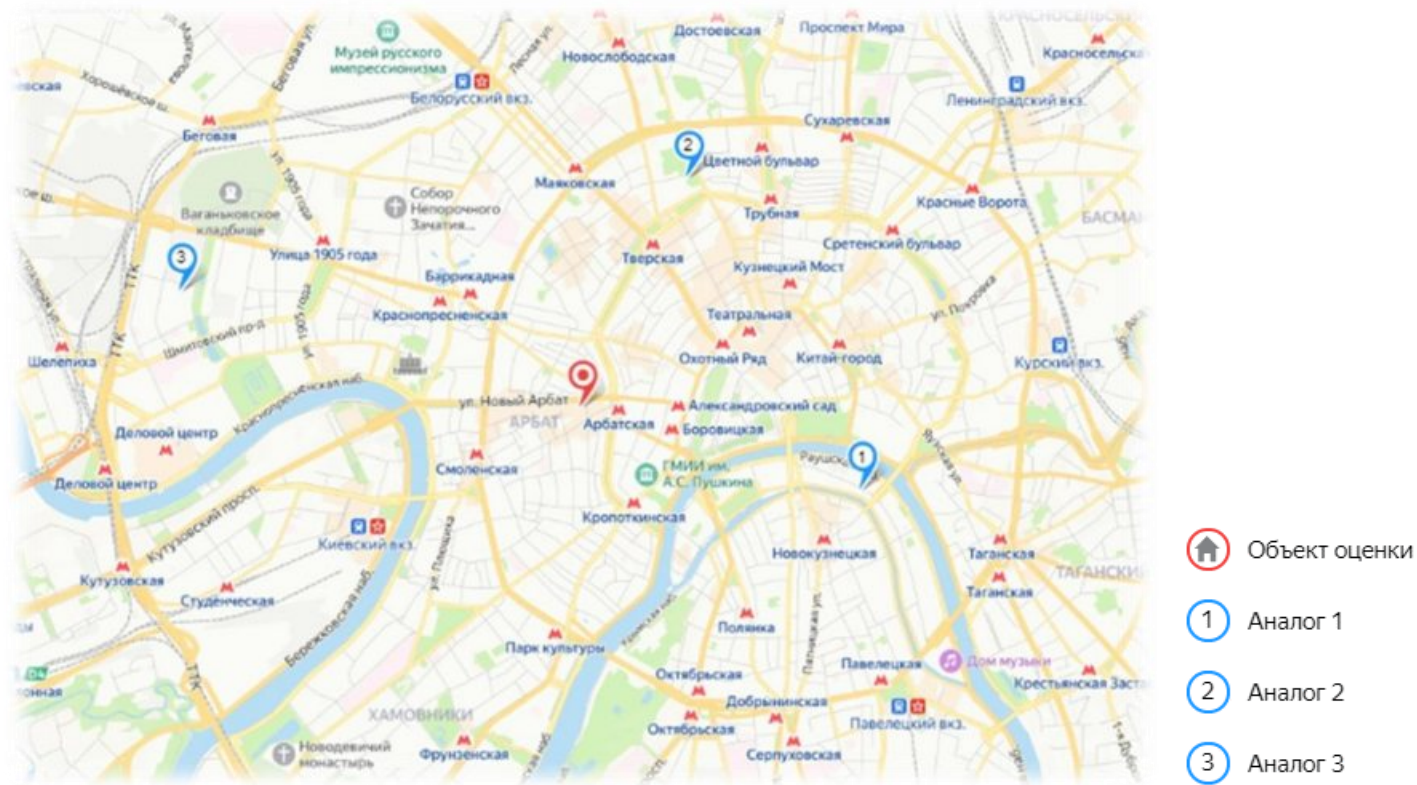
Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 7.17. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта (окончание)

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Источник информации	Права на земельный участок	Удаленность от метро	Линия домов
1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 648,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:1088 на земельном участке общей площадью 1 199,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:25 (участок в аренде). Здание 1958 года постройки, реконструкция в 2005 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 388 млн руб. с НДС	Информационный портал "Fortex", https://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-32-c1/prodazha-ofisa/1649-252204/#type=po map=5000 , т.: +7 (495) 255-09-65	Право долгосрочной аренды	от 5 до 10 мин. пешком	1-я линия (внутриквартально)
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 480 млн руб. с НДС	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/289283523/ , т.: +7 917 591-32-57	Право долгосрочной аренды	от 5 до 10 мин. пешком	1-я линия (внутриквартально)
3	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв.м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 350 млн руб. с НДС	Агентство недвижимости "Гермес Реалти", https://zдание-moskva.ru/properties/511461 , т. +7 (903) 169-55-15	Право долгосрочной аренды	от 15 до 20 мин. пешком	2-я линия

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ua

7.3.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения

Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.	-4,10%	-11,30%	-7,70%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023	-9,00%	-12,00%	-10,50%
Информационный портал СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2023-goda)	-4,00%	-6,00%	-4,00%
Среднее значение, %	-5,70%	-9,77%	-7,40%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в трех приведенных источниках, в размере (-7,40%).

7.3.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

Определение себестоимости строительства аналогичных зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2022 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2023 г.¹⁰³

Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, принятый согласно п. 27, Таблица 1 НЦС 81-02-02-2022 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2023 г.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость строительства приведена по состоянию на 01.01.2023 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с указанной даты, до даты оценки, рассчитанный на основании Сборников КО_ИНВЕСТ №121, октябрь 2022г. расчет приведен в табл. 7.20.

¹⁰³ <https://minstroyrf.gov.ru/docs/306964>

Таблица 7.19. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2023 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	69 520	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2023 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2023 г. (https://minstroyrf.gov.ru/docs/306964/)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	"п. 26 https://minstroyrf.gov.ru/docs/306964/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0387	Расчетная величина (табл. 7.20)
Региональный коэффициент		1,0200	"п. 27, Таблица 1 https://minstroyrf.gov.ru/docs/306964/ "
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	78 078	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м с НДС	93 693	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.20. Определение индекса изменения цен в строительстве

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2023	1,0996
10.11.2023	1,1422
Корректирующий коэффициент	1,0387

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства для объектов-аналогов (площадь в районе 1 850 кв. м.) принята на уровне — **93 693** руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (P_n) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁰⁴.

Прибыль предпринимателя (P_n) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

¹⁰⁵ Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023. Использовано значение для офисов класса В, расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **64,00%, или 1,64 в долях.**

Определение совокупного износа

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁰⁶ При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.¹⁰⁷

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$И_{ф} = ХВ/СПЖ*100\%,$$

где:

И_ф — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 81 год¹⁰⁸.

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.¹⁰⁹

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

¹⁰⁶ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

¹⁰⁷ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

¹⁰⁸ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение (раздел 3.5 Отчета).

¹⁰⁹ Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{экон}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$ — физический износ;

$I_{\text{функ}}$ — функциональный износ;

$I_{\text{экон}}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 22,22%;
- для аналога №2 — 11,11%;
- для аналога №3 — 25,93%.

Определение стоимости замещения зданий

Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{\text{общ}} \times С_{\text{стр}} \times (1 + К_{\text{пр}}) \times (1 - И),$$

где:

$ЗЗ$ — затраты на замещение;

$П_{\text{общ}}$ — общая площадь объекта;

$С_{\text{стр}}$ — себестоимость строительства;

$К_{\text{пр}}$ — прибыль предпринимателя;

$И$ — величина совокупного износа.

7.3.5. Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$С_{\text{зу}} = С_{\text{еон}} - ЗЗ,$$

где:

$С_{\text{зу}}$ — стоимость прав на земельный участок;

$С_{\text{еон}}$ — стоимость единого объекта;

$ЗЗ$ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.21).

7.3.6. Этап 6. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог и объект оценки

В процессе реализации 6-го этапа к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)¹¹⁰;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- линия домов;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже:

- состав передаваемых прав на объект;
- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- площадь земельного участка.

¹¹⁰ Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.21). Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.18).

Таблица 7.21. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях
1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 648,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:1088 на земельном участке общей площадью 1 199,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:25 (участок в аренде). Здание 1958 года постройки, реконструкция в 2005 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 388 млн руб. с НДС	388 000 000	-7,40%	359 288 000	93 693	1,64
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 480 млн руб. с НДС	480 000 000	-7,40%	444 480 000	93 693	1,64
3	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв.м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 350 млн руб. с НДС	350 000 000	-7,40%	324 100 000	93 693	1,64

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.21. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Величина совокупного износа, %	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 648,8 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:1088 на земельном участке общей площадью 1 199,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002022:25 (участок в аренде). Здание 1958 года постройки, реконструкция в 2005 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 388 млн руб. с НДС	22,22%	119 511	197 049 525	162 238 475	13 531 149
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 480 млн руб. с НДС	11,11%	136 584	227 835 525	216 644 475	18 789 634
3	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1	Нежилое здание административного назначения с кадастровым №77:01:0004039:1053 общей площадью 1 372,9 кв.м на земельном участке общей площадью 1 300,0 с кадастровым №77:01:0004039:29 (участок в аренде). Здание 1954 года постройки, реконструкция в 2002 году. Цена продажи составляет 350 млн руб. с НДС	25,93%	113 820	156 263 310	167 836 690	12 910 515

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение была определена на основании данных портала www.cian.ru о средних арендных ставках на помещения свободного назначения (ПСН) в зависимости от станции метро, что обусловлено более развитым рынком и отсутствием значительного разброса удельных показателей на рынке аренды помещений свободного назначения.

Расчет корректировки на характеристики местоположения приведен в таблице ниже.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Объект оценки	Местоположение	Арендная ставка на торговые помещения, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	ст. м. "Арбатская"	40 699	
Аналог 1	м. "Новокузнецкая"	32 400	25,6%
Аналог 2	ст. м. "Чеховская"	37 000	10,0%
Аналог 3	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	39 600	2,8%

Источник: данные www.cian.ru; анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов аналогов была внесена корректировка на характеристики местоположения.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	г. Москва, Успенский пер., 16С1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Замоскворечье	р-н Тверской	ЦАО, р-н Пресненский
	ст. м. "Арбатская"	м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Чеховская"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	25,61%	10,00%	2,78%

Источник: <https://www.cian.ru/>; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в Справочнике типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г.

Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 7.24. Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%

Источник: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	8,57%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение земельных участков под торгово-офисную застройку относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на стоимость. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.26. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,81	0,74	0,89
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			23,46%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-19,00%
Корректировка (объект оценки на красной линии - объект аналог на 1 линии второстепенной улицы), %			12,36%
Корректировка (объект оценки на 1 линии второстепенной улицы), %			-11,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.27. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
Корректировка на линию земельного участка (%)	-	12,36%	12,36%	23,46%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.28. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,681	-0,15	$K s = (So/Sa) \wedge - 0,15$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.29. Корректировка на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	5 752,00	1 199,00	1 153,00	1 300,00
Корректировка	%	-	-23,40%	-23,91%	-22,34%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

7.4. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **5-го и 6-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объект оценки, представлены в табл. 7.33.

Стоимость права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

193 436 000 (Сто девяносто три миллиона четыреста тридцать шесть тысяч) руб.

Таблица 7.30. Расчет стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода¹¹¹

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	13 531 149	18 789 634	12 910 515
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	г. Москва, Успенский пер., 16С1	г. Москва, ул. Литвина-Седого, д. 5с1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Замоскворечье	р-н Тверской	ЦАО, р-н Пресненский
	ст. м. "Арбатская"	м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Чеховская"	м. "Тестовская", м. "Выставочная", м. "Шелепиха"	
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	25,61%	10,00%	2,78%
Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	16 997 044	20 668 089	13 268 814	
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	8,57%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	16 997 044	20 668 089	14 406 141
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия

¹¹¹ См. п. 12 Раздела 2 Отчета

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на линию домов, %		12,36%	12,36%	23,46%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		19 097 802	23 222 572	17 785 359
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	19 097 802	23 222 572	17 785 359
12	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов торговли	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	19 097 802	23 222 572	17 785 359
13	Площадь земельного участка, сот.	57,52	11,99	11,53	13,00
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-23,40%	-23,91%	-22,34%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	14 628 960	17 670 632	13 812 230
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	14 628 960	17 670 632	13 812 230
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	14 628 960	17 670 632	13 812 230
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	14 628 960	17 670 632	13 812 230
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	14 628 960	17 670 632	13 812 230
18	Показатель совокупной корректировки	-	61,37%	46,26%	57,14%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,63	2,16	1,75
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,41%	39,01%	31,58%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				15 557 565
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				15 557 565
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				14,92
	Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				232 123 531
	Стоимость права долгосрочной аренды засти земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС				193 436 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки объекта оценки метода дисконтирования денежных потоков.

Методика применения доходного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

При расчете справедливой стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков применялся следующий алгоритм расчета:

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 4. Определение величины операционных расходов.

Этап 5. Определение чистого операционного дохода.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.
- Для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура его доходов и расходов.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации здания и помещения разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации объекта оценки.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

8.2.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹².

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м.}},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{1 кв. м.} — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торговых помещений ТЦ "Новоарбатский".

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.05.2023-11.05.2023 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Вакантные помещения отсутствуют.

Согласно условиям предоставленного договора, арендная плата состоит:

- из базовой арендной платы (постоянная часть);

¹¹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

- переменная арендная плата (компенсация коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата);
- доход от переменной арендной платы (компенсация коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключен договор аренды

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.05.2023-11.05.2023 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям¹¹³ для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договора аренды приведен в Разделе 3.3 Отчета.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- (а) состояние и местонахождение актива;
- (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹¹⁴, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода была принята на основании действующего долгосрочного договора аренды и в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2023 г. – 22 488 322 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (22 913,3 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,6 до 51,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 18,2 до 42,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

¹¹³ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.17)

¹¹⁴ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

- На основании данных сайта KF Expert¹¹⁵ максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов в крупных торговых центрах и находятся в диапазоне 6 000–180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (7 200 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов)
- На основании данных сайта COPE.XP¹¹⁶ средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва составляет 74 800 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для топовых торговых центров (89 760 и 216 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно);
- По данным BRN за 4 квартал 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на помещения торгового назначения в ЦАО в районе Бульварного кольца-Садового кольца составляет 40 689 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 048 до 184 524 руб./кв. м/год без НДС и эксплуатационных расходов.

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 с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендодателем Арендатору. Акт приема передачи был подписан 20.05.2019 г. Увеличение ставки 20.05.2021 г. по данным Заказчикам не было.

Прогноз годовой инфляция на 2023 год составляет 6,38%¹¹⁷.

Таким образом, прогноз ставки на период с 01.01.2024 г. Исполнителем составляет – 23 923 702 руб./мес. без НДС (Таблица 3.8).

Таким образом, прогнозная величина годового потенциального валового дохода на 1-й прогнозный период принят на уровне **284 583 324 руб./год без учета НДС**.

Таблица 8.1. Расчет величины потенциального валового дохода от базовой арендной платы

№ п/п	Показатель	Величина	Примечание
1	Фактическая величина базовой арендной ставки по состоянию на дату оценки, руб./мес. без учета НДС	22 488 322	В соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2023 г. (Таблица 3.8).
2	Прогноз величины базовой арендной ставки на период с 01.01.2024 г., руб./мес. без учета НДС	23 923 702	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 с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендодателем Арендатору. В соответствии с Уведомлением от АО УК "Первая" Исх. №3876/22 от 22 ноября 2022 г. начиная с 01 января 2023 г. предусмотрена индексация базовой арендной платы по Договору аренды. = 22 488 322 * (1 + 6,38%) (ИПЦ приведен в табл. 8.11)
3	Прогноз величины годовой базовой арендной ставки на 1-й прогнозный период, руб./год без учета НДС	284 583 324	= п. 1*12 мес.*53 д./365 дн. + п. 2*12 мес.*312 д./365 дн.

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Доходы от компенсации операционных расходов

В процессе анализа договора аренды, предоставленного собственником, Исполнитель установил, что коммунальные расходы компенсируются арендатором.

¹¹⁵ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie>

¹¹⁶ <https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovoy-vedvizhivosti-moskvy-i-polugodie-2023->

¹¹⁷См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.1)

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от компенсации коммунальных и эксплуатационных расходов за 10 мес. 2023 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на первый прогнозный период. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.2. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 10 мес. 2022 г., прогноз на 1-й прогнозный период.

Показатель	Факт за 10 мес. 2023 г., руб. без НДС	Прогноз на 2023 г. на основании факта за 10 мес. 2023 г., руб. без НДС	Прогноз Исполнителя на ноябрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.
Компенсация операционных расходов (переменная арендная плата), в том числе:	23 673 580	28 408 296 ¹¹⁸	30 221 535 ¹¹⁹
Возмещение коммунальных платежей	11 960 956	14 353 148	
Эксплуатационный платеж	11 712 624	14 055 149	

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ операционных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что величина операционных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

Таблица 8.3. Анализ операционных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, тыс. руб./год с НДС	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Операционные расходы	30 221 535 (Прогноз)	2 566 руб./кв. м/год (ГВА) (Прогноз)	1 250 — 3 845 руб./кв. м/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **30 221 535 руб. без учета НДС** в 1-прогножном периоде.

Прогноз величины арендных ставок и доходов от компенсации коммунальных расходов

Темпы прироста доходов от сданных помещений, а также компенсации коммунальных расходов был принят на основании долгосрочного темпа роста инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. На основании проанализированной информации уровень инфляции сопоставимо со среднерыночными темпами индексацией арендной ставки и соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

¹¹⁸ Компенсация коммунальных расходов за первые 10 мес. 2023 года (23 673 580) /10 x 12

¹¹⁹ 30 221 535= 28 408 296 x (1+6,38%)

Таблица 8.4. Темпы изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий % в год, руб. без НДС

Наименование	Ед. изм.	ноябрь 2023- ноябрь 2024	ноябрь 2024- ноябрь 2025	ноябрь 2025- ноябрь 2026	ноябрь 2026- ноябрь 2027	ноябрь 2027- ноябрь 2028	пп
Темп прироста арендной ставки в год	%	6,38%	4,51%	4,05%	4,04%	4,04%	4,04%
ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	руб. без НДС	284 583 324	297 429 315	309 472 476	321 964 249	334 960 250	348 480 830
ПВД от операционных платежей (переменная арендная плата)	руб. без НДС	30 221 535	31 585 725	32 864 657	34 191 230	35 571 350	37 007 178

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от оцениваемого объекта, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹²⁰:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками Исполнитель определил величину недозагрузки для коммерческих помещений. Исполнитель с учетом характеристик оцениваемого объекта принимает потери от недоиспользования площадей на уровне среднего значения (Таблица 8.5).

¹²⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

Таблица 8.5. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikoliers	11,90%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Commonwealth Partnership [CMWP™]	12,00%	Commonwealth Partnership [CMWP™]
Knight Frank	12,20%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie
CORE.XP	10,40%	https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kvartal-2023
Среднее значение	11,63%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор на общую площадь всех помещений сроком до 2039 г., в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²¹. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹²² аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- размер вознаграждения управляющей компании;
- арендная плата за земельный участок.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам коммунальных и эксплуатационных расходов за 10 мес. 2023 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 1-ый прогнозный период, а именно ноябрь 2023 г. – ноябрь 2024 г. Данные представлены в таблице ниже.

¹²¹ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹²² Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

Таблица 8.6. Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам за 10 мес. 2023 г., прогноз на 1-й прогнозный период

Наименование	Факт за 10 мес. 2023 г., руб. без НДС	Прогноз на 2023 г. на основании факта за 10 мес. 2023 г., руб. без НДС	Прогноз Исполнителя на ноябрь 2023 г. – ноябрь 2024 г.
Эксплуатационные расходы	11 712 624	14 055 149	14 952 258
Коммунальные расходы	12 280 374	14 736 449	15 677 044
Итого	23 992 998	28 791 598¹²³	30 629 302¹²⁴

Источник: данные Заказчика

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов, была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 8.7. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, тыс. руб./год с НДС	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	30 629 302 (Прогноз)	2 601 руб./кв. м/год (GVA) (Прогноз)	1 250 — 8 316 руб./кв. м/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023" Аналитический портал БРН (https://analytics.brn.media/edition5829/article5831.html)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

¹²³ Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам за первые 10 мес. 2023 года (23 992 998) /10*12

¹²⁴ 30 629 302 = 28 791 598 x (1+6,38%)

- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила **2 441 432 499 руб.**

Ставка налога на имущество была принята на основании Закона г. Москвы "О налоге на имущество организаций" №64 от 5 ноября 2003 г. (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), согласно которому ставка налога составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020 году, 1,8% в 2021 году, 1,9% в 2022 году, в 2023 и все последующие 2,0%.

Таблица 8.8. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость здания, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога, руб.
2023 и далее	2 441 432 499	2,0%	48 828 650 ¹²⁵
ИТОГО			

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **48 828 650 руб./год**

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости

¹²⁵ Так как оценка проводится по состоянию на ноябрь 2023 года, Исполнитель принял ставку для расчета налога на имущества на 1-й и последующие периоды - 2%.

и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования для торговых зданий, находится в диапазоне 0,04–0,25% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.9. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила в 1-й прогнозный период **931 795 руб./год.**

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков, и составила **3 454 114,88 руб./год.**

Таблица 8.10. Расчет арендной платы за земельные участки

Кадастровый номер	Площадь з/у, кв.м	Коэффициент использования з/у	Доля на з/у, кв.м	Ставка арендной платы	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость доли	Арендная плата в год, руб.
77:01:0001046:65	1 442,0	0,2594	374,05	1,50%	224 441 993,440	58 219 506,00	873 292,59
77:01:0001046:64	4 171,0	0,2594	1 081,93	1,50%	641 088 831,370	166 294 231,44	2 494 413,47
77:01:0001046:3400	114,0	0,2594	29,57	1,50%	18 166 711,680	4 712 190,04	70 682,85
77:01:0001046:3408	25,0	0,2594	6,48	1,50%	4 044 745,250	1 048 397,97	15 725,97
ИТОГО	5 752,0		1 492,03		887 742 281,74	230 274 325,44	3 454 114,88

Источник: 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. №М-01-055769 от 01.04.2021 г.

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹²⁶, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

Таблица 9.19. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 2014 (стр.123)

Таким образом, величина расходов на управляющую компанию определялась как 2% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов, и составила в 1-й прогнозный период **5 691 666 руб./год.**

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

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

i — ставка дохода ((в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет — 11,9868¹²⁷);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹²⁸).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

$FV(З_c)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв} \times К_{уб},$$

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹²⁹;

¹²⁶ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

¹²⁷ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹²⁸ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²⁹ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

Д_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹³⁰);

Д_{кв} — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.11. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	6,38%	4,51%	4,05%
Прогнозный период	0,14	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,05	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2041	2042	2043
Инфляция	4,04%	4,04%	4,04%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,86
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2239

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

¹³⁰К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 8.12. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czeniyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czenyri
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	25 000	28 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		11 777	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		260 084 250	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.13. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.11.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,9868%
Площадь объекта оценки, кв. м	11 777,4
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	260 084 250
Доля СМР в стоимости строительства, %	75,0% ¹³¹
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	195 063 188
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹³²
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁹⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹³³
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	29 259 478
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2239
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	65 068 933
Фактор фонда возмещения	0,0139
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	904 460

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹³¹ Нижняя граница диапазона (http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

¹³² К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

¹³³ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформизданиe. С. 163.

8.2.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже (Таблица 8.15).

8.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем¹³⁴.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива¹³⁵.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$O_n = K_k + I,$$

где:

K_к - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

I - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого актива представлено ниже.

8.2.6.1. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Источник	минимальное	максимальное	среднее	Ссылка на источник
1	СтатРиэлт	8,00%	11,00%	9,00%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-10-2023-goda
2	IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2vtbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin_2_.pdf
3	Knight Frank	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-1-polugodie-2023
4	Сборник рыночных корректировок (СРД-33)	9,60%	10,80%	10,20%	Сборник рыночных корректировок (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2023
5	Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-investitsii/
Среднее значение:		9,77%	11,66%	10,62%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая класс объекта оценки, его местоположение, а также наличие долгосрочного договора аренды на все помещения, Исполнитель принял решение использовать минимальное значение коэффициента капитализации в размере **9,77%**.

¹³⁴ Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

¹³⁵ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

8.2.6.2. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Московского региона и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2043 г. приведен в Таблице 8.11.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (O_n) для ТЦ "Новоарбатский", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 9,77\% + 4,04\% = 13,81\%.$$

8.2.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозируемом и прогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{I}{(1 + O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозируемом периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозируемом периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹³⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость¹³⁷.

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели капитализации дохода. Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **9,77%**.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 3,0%¹³⁸.

8.2.8. Этап 8. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

2 397 129 000 (Два миллиарда триста девяносто семь миллионов сто двадцать девять тысяч) руб.

¹³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³⁷ МСО 2007. — М.: ППО, 2008, стр. 190.

¹³⁸ <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda>

Таблица 8.15. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период Показатель	Период 1 ноябрь 2023- ноябрь 2024	Период 2 ноябрь 2024- ноябрь 2025	Период 3 ноябрь 2025- ноябрь 2026	Период 4 ноябрь 2026- ноябрь 2027	Период 5 ноябрь 2027- ноябрь 2028	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
3	Арендопригодная площадь по договору аренды	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
4	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м помещений (без эксплуатационных расходов), руб./кв. м в год	26 730	27 936	29 067	30 241	31 461	32 731
5	Темпы роста арендной ставки, %	6,38%	4,51%	4,05%	4,04%	4,04%	4,04%
6	ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС	314 804 860	329 015 040	342 337 133	356 155 480	370 531 600	385 488 008
7	ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	284 583 324	297 429 315	309 472 476	321 964 249	334 960 250	348 480 830
8	ПВД от возмещения операционных платежей (переменная арендная плата)	30 221 535	31 585 725	32 864 657	34 191 230	35 571 350	37 007 178
9	Уровень недозагрузки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС	314 804 860	329 015 040	342 337 133	356 155 480	370 531 600	385 488 008
11	ДВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	284 583 324	297 429 315	309 472 476	321 964 249	334 960 250	348 480 830
12	ДВД от коммунальных платежей (переменная арендная плата)	30 221 535	31 585 725	32 864 657	34 191 230	35 571 350	37 007 178
13	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	2 156 279 000	2 120 341 017	2 048 465 050	1 976 589 083	1 940 651 100	1 868 775 133
14	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	2 084 403 033	2 048 465 050	1 976 589 083	1 904 713 117	1 868 775 133	1 796 899 167
15	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	2 120 341 017	2 084 403 033	2 012 527 067	1 940 651 100	1 904 713 117	1 832 837 150
16	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	6,38%	4,51%	4,05%	4,04%	4,04%	4,04%
17	Эксплуатационные расходы, руб./год без НДС	(14 952 258)	(15 627 198)	(16 259 956)	(16 916 285)	(17 599 107)	(18 309 490)
18	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами, руб. в год без НДС	(15 677 044)	(16 384 700)	(17 048 130)	(17 736 274)	(18 452 194)	(19 197 011)
19	Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб./год (НДС не облагается)	(48 828 650)	(48 828 650)	(48 828 650)	(48 828 650)	(48 828 650)	(48 828 650)
20	Плата за земельный участок, руб. в год без НДС	(3 454 115)	(3 454 115)	(3 454 115)	(3 454 115)	(3 454 115)	(3 454 115)
21	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(911 747)	(896 293)	(865 387)	(834 480)	(819 027)	(788 120)
22	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт, руб./год без НДС	(904 460)	(904 460)	(904 460)	(904 460)	(904 460)	(904 460)
23	Расходы на управляющую компанию, руб./год без НДС	(5 691 666)	(5 948 586)	(6 189 450)	(6 439 285)	(6 699 205)	(6 969 617)
24	Итого операционные расходы, руб./год без НДС	(90 419 940)	(92 044 003)	(93 550 148)	(95 113 548)	(96 756 756)	(98 451 462)
25	Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС	224 384 919	236 971 037	248 786 985	261 041 931	273 774 843	287 036 546
26	Ставка дисконтирования, %						13,81%
27	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						9,77%
28	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС						2 937 760 658
29	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						3,00%
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. без НДС						88 132 820
31	Стоимость реверсии с учетом затрат, связанных с реализацией имущества, руб. без НДС						2 849 627 838
32	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8787	0,8787	0,8787	0,8787	0,8787	
33	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9374	0,8237	0,7237	0,6359	0,5588	0,5238
34	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	210 315 547	195 168 040	180 043 326	165 995 138	152 972 593	1 492 633 967
34	Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС						2 397 129 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Соответствует в полной мере	0	Не использовался метод сравнения с аналогами
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		3		7	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		30%		70%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки полностью сдан в аренду по долгосрочному договору аренды одному арендатору до 2029 г., что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 90%.

Таким образом, основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — **30%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **70%**;

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

2 385 455 000 (Два миллиарда триста восемьдесят пять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	2 358 216 000	0,3	707 465 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	2 397 129 000	0,7	1 677 990 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. (без учета НДС (20%)), в том числе:			2 385 455 000
4.1	справедливая стоимость права аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (без учета НДС (20%))	193 436 000	1,0	193 436 000
4.2	справедливая стоимость нежилых помещений, руб. (без учета НДС (20%))			2 192 019 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости нежилых помещений по каждому помещению производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади на определенном этаже расположения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$2\ 475 \cdot x + 2\ 718 \cdot y + 6\ 584 \cdot z = 2\ 385\ 455\ 000$$

$$y = 0,89 \cdot x,$$

$$z = 0,74 \cdot x,$$

где:

x — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1 этаже;

y — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 2 этаже;

z — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в подвале.

2 385 455 000 — справедливая стоимость нежилых помещений, руб. без учета НДС;

0,89 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на 2 этаже к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже;

0,74 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже.

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x , y , z :

- $x = 224\,441$ руб./кв. м без учета НДС;
- $y = 199\,753$ руб./кв. м без учета НДС;
- $z = 166\,087$ руб./кв. м без учета НДС.

Полученные значения умножались на соответствующую площадь помещений. Результат вычислений приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал № 1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00	664 330 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал № 2, Этаж № 2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	663 723 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж № подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	308 406 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	555 560 000
Итого по оцениваемым нежилым помещениям:							2 192 019 000
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						48 493 000
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м, приходящихся на нежилые помещения						140 268 000
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						3 834 000
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						841 000
Итого по оцениваемым земельным участкам:							193 436 000
ИТОГО:							2 385 455 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №I-VI, утвержденные приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемое имущество (реквизиты выписок из ЕГРН приведены в Таблица 3.1, Таблица 3.2);
- копия Соглашения 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., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копия уведомления об увеличении базовой арендной платы с 1 октября 2020 г.;
- копия решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копии поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrilt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.nikoliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 сентября 2023 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



г. Москва, Россия

«30» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО Центр»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЬЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Для документа
М.П.

Земедельцев Александр Александрович
генеральный директор, директор по розничному
страхованию

должность

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года
город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназиловну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на **1 (Один) год, без права передоверия.**

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

П. Ф. Серегин

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru



www.neoconsult.ru
125142, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

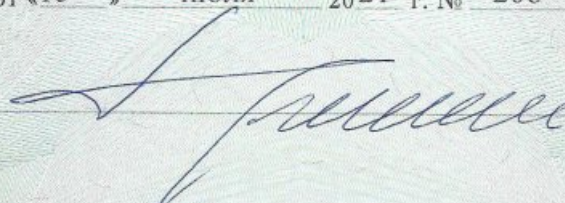
«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до « 15 » июля 2024 г.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 53604
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.04.2023

Дата составления выписки 20.04.2023

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Москве

владельце государственного 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 И 25.07.2008 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/088/2012-962
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.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	Полвал № 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: 29928707103САЕ1207А103СА103СА Исполн.: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2002 по 06.06.2025	инициалы, фамилия

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.	
Получитель выписки:		Пирамонова Екатерина Александровна	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20806977102САМ.119742534300431 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	НИЦИНАШЫ, ФАМИЛИЯ

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

Поименное 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 Сертификат: ЭР00070784САВЕДЕТАТСАДАНСАА Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	инициалы, фамилия

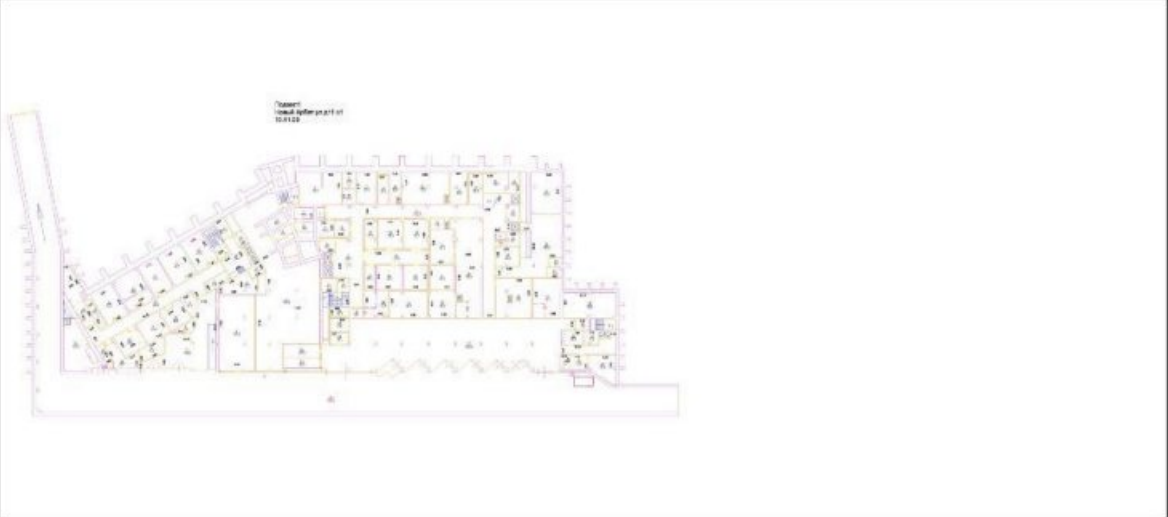
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 6
10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107968652	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528	
	ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым пассивным инвестиционным фондом 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 ипотечной:	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:	Общество с ограниченной ответственностью "Альдор и Ко", ИНН: 7729265128
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: 288169712634811974254300431 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 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
	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: ЭР994079163.САК.01.01.01.001.001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ создан: 17.05.2023 в 16:08:2025	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. № КУВН-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: 2884697740346119742534300431 Выходок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.01.2025	

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование организации
 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. № КУВИА-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, помещ. 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
	Сертификат 8914070102САЕЛ00070001А000014 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 15.05.2022 по 16.08.2025		

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	
Получатель выписки:		Нарамонова Екатерина Александровна	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2884697140САМ119742534300431 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	НИИЦИАЛЫ, 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	инициалы, фамилия
	Сертификат: ЭР000701024САВЕДЕЛТАКСИДАНСАЛУ Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	

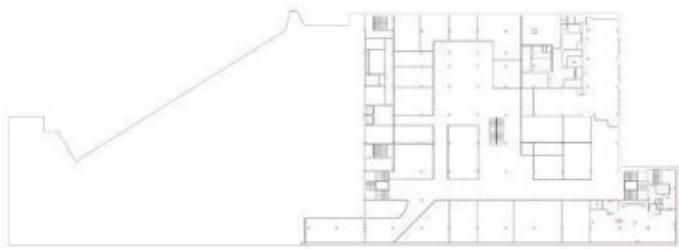
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 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 6», № 2, выдан 06.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева 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 ипотечной:	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:	
4.2	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:	Общество с ограниченной ответственностью "Альдор и Ко", ИНН: 7729265128
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 Стороной: ДОУ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «СОВРЕМЕННЫЙ 6» Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 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
	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: 8904070103.САК.0107.01.03.00000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	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. № КУВН-001/2023-107975018			
Кадастровый номер: 77:01:0001046.2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 28806977102САМЦЕНТРАГЭСУАДЮАЛН Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

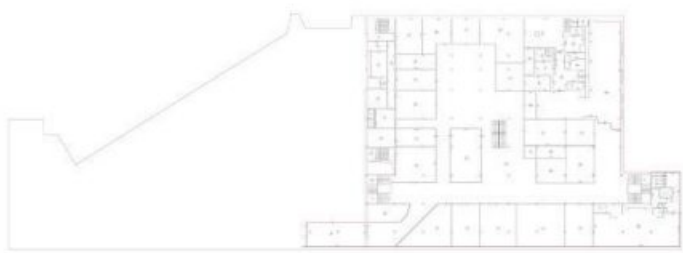
Лист 7

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			


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: ЭР018797181САК1.01741631.0001.0174 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.06.2025	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 2880697100САМ.11974250400431 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

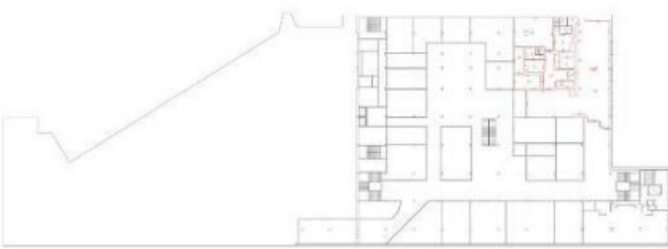
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
10.05.2023г. № КУВИ-001/2023-107975018			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: ЭР01870103.САК.107.01.03.01.0001.0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 08.08.2025			

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			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2880697700САМ.ЦЕНТРАЛЕС.АДВО.АЛ Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	

Лист 11

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			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 29978797803САВЕЛЕТКАСКИ АИНСАЛТ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 08.08.2025</p>	
ПОДПИСЬ 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, м ²	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2890977102САМ119742504300431 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	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 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, ин.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	инициалы, фамилия
	Сертификат: ЭР-0070703САК.ДЕТАЛЬСКИ АДМИНАЛ Филиал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	

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:		Пирамопова Екатерина Александровна	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 28806971025A61197A74534300A3E Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.04.2025	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: 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:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128	
	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: ЭР007070103САК.0010462019.0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	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. № 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:
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

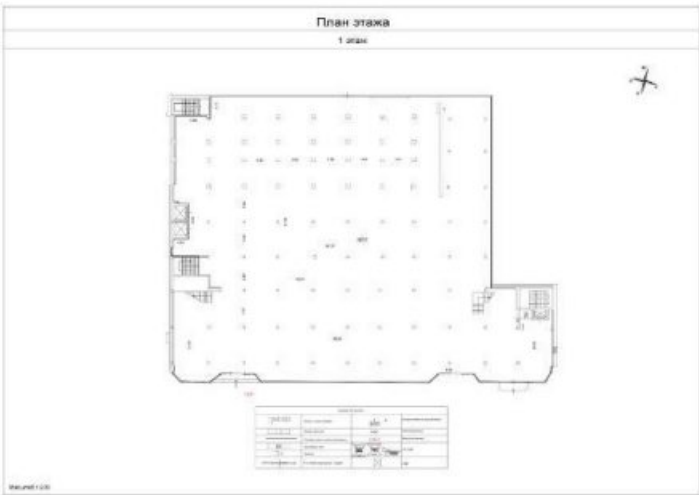
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2891097100САМЦНТ4ТЗСА000431 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата окончания: 17.05.2023 по 10.01.2025	инициалы, фамилия

Лист 5


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:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8903070103.0001.0001.0001.0001.0001 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025	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	
<p>План этажа</p> <p>1 этаж</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 208/01/071/00САМ/11974/23/0000437 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	

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			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p>Сертификат: ЭР01870103САК1007АТСК1АД00А07 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 06.06.2025</p>	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2894977102САМ119742534300431 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.04.2025</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, яв.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П
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

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>Сертификат ЭЦП: 7907070103САК1.001АДМ.04.0 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 06.08.2025</p>	

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 (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Нарамонова Екатерина Александровна	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2080697102САМЦЕНТРАУКСУАДНОАДП Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Поименное 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат ЭЦП выдан в соответствии с Законом Российской Федерации от 17.05.2002 № 30.06.2002 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 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
	ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 2 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 ипотечной:	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: Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: 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: 2881677126346119742534303431 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.01.2025	

Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 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
	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 истреблении 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	Привопризнания 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	инициалы, фамилия
	Сертификат: ЭР0707103САК.0070403СА.0000403 Языков: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 08.08.2025	

Федеральное публично-правовое агентство "Роскадастр" по Москве
иное наименование органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, 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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436	
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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сторожа: 8408050475014304020207045839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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 утверждён: 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" (Скородом), 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 утверждён: 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		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89880007709410002025784538302109 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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	инициалы, фамилия
	Сертификат: 88080504750143040202070451839125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2013 по: 09.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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:		Давыдов Иван Михайлович	

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<p>Сертификат: 898880007194.10002023784538302109 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024</p>	

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
20.10.2023г. № КУ ВП-001/2023-238493436		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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Адрес: 406000 М.А.СЕРЖАКОВА, КАДАСТРОВАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.07.2022 20:49:05	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-39	
	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:	77:01:0001046:64-77/051/2022-31	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 89808002792410002025784523012109 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436	
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 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 управлении 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:	77:01-0001046:64-77/051/2022-29
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
	Сторона: 0000000701430002007045000000000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок		Лист 8	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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 Сертификат: 8980800719041000202578ACD8302109 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:64	
4.6	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.07.2021 19:31:03</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01-0001046:64-77:051/2021-25</p> <p>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</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6" 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</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>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</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>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.7	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 25.02.2021 14:09:21</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01-0001046:64-77:051/2021-22</p>

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 840805047701430402020704545839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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 ограничения 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:	77:01:0001046:64-77/051/2021-20	
	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 ограничения 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: 898080071941000202576ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 23		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436		
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 управлении 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

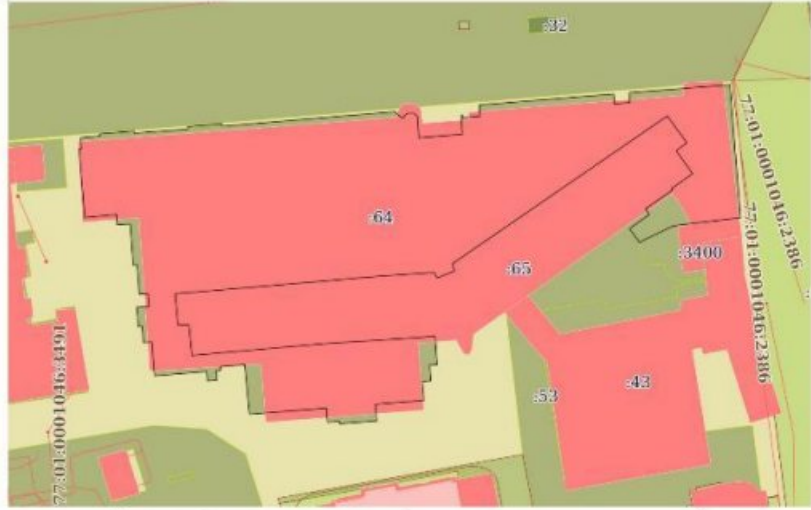

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8808056075014304020370451839125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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: 890800027094.1040202578ACJX302109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024</p>	
ПОДНОСНОЕ 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
20.10.2023г. № КУВН-001/2023-238493436			
Кадстровый номер:		77:01:0001046:64	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8408056675014340402057645839125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89880007792410002025784528302109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 09.06.2024	
	инициалы, фамилия	
полное наименование должности		

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 23	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436							
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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ВАР000000750143000000704563839125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 23	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436							
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

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 8988000719410002025784530312109 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 09.06.2024	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 23	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436							
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: 8808050075014300020070451839125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	НИИЦИАЛЫ, 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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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			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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8988000719410000202378ACD3012109 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436					
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	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожа: ВАРШАВИТЪЮСАМАНДИТЪКАСКСР12108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436				
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

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 898080077924.10002023784530302109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436				
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 84080504750143040202070454387425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436		
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 границ: 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.л. (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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238493436			
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 Стороженко Валерий Юрьевич Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии: 77:06/2023/0019/09/2024	НИИЦИАЛЫ, 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 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, 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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
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 Новая 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
	Сертификат: 8980800719418002025784538302198 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
Кадастровый 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" (Скородомы), 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: 84080568750143404220374653839121108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
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, морской 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 898080007194.1000202378ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
		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.	
Получатель выписки:		Давыдов Иван Михайлович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сторожа: 840805047501430002037404539125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	

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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8980800719414002025746430312108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действует с: 27.06.2023 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
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 управителе 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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторона: ИДЕНТИФИЦИРОВАННАЯ Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
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 ограничения 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 вступления 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:	
сведения 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 ограничения 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: 89880002792410002025784523012109 Выходя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:3408	
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.5	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 02.08.2021 18:52:58</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>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</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:</p>

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 88080504750143040202070454387125108</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:3408	
4.6	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.07.2021 19:31:03</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8</p> <p>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</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6" 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</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>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</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>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.7	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 25.02.2021 14:09:21</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 89808007194140002025784538302109 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024</p>	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993	
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 управлении 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	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 Сертификат: 84080504750143040202070456387125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 09.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 17		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993		
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 ипотечной:	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	Привопризнания 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


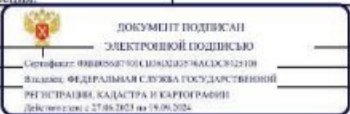
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 898800071941000202578ACD3012109 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
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.	

		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 84080504750143040202070451837125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:3408			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	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	175°59.2'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	264°56.7'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	358°1.5'	0.29	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	323°28.0'	3.41	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	84°21.5'	0.81	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	83°17.9'	7.71	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 840805007501430002007045839125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993				
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

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 898080007194.11040202578ACD3012108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024</p>	
полное наименование должности		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		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993		
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. и.л. (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
	Сторожа: 840805947514340402074545839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492993			
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. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 898080071941000202576453012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	

Федеральное публично-правовое агентство "Роскадастр" по Москве
иное наименование органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, 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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416	
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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Стороженко Владимир Сергеевич Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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 утверждён: 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" (Скородом), 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 утверждён: 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: 8980800719418002025784538302199 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 84080504750143040402070451839125108
 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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:		Данилов Иван Михайлович	



полное наименование должности	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: 17
20.10.2023г. № КУ ВП-001/2023-238492416		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 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Адрес: 406000 М.А.СЕРЖАКОВА, КАДАСТРОВАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок		Лист 6	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
	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:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-12	
	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 документарной 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 89808002792410002025784528302109 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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 управлении 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:			
4.4	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	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 84080504750143040202070456389125108
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок		Лист 8	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 898800071941000202578ACD3012109 Выходя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 17		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416		
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 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 обремененной 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 6" 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторожица: 8408050475014304020207045638742108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 17	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица на основе государственной регистрации:	данные отсутствуют; 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 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 "Москмониторинг", ИНН: 7704227113
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица на основе государственной регистрации:	данные отсутствуют;
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 Сертификат: 8980800719418002025784538302198 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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 обремененной документальной 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 обремененной документальной 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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8808058075014300020070458387125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 09.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 17		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416		
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 898080007194.11040202578ACD3012108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	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
20.10.2023г. № КУВН-001/2023-238492416			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 840805047501434040202076454387425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Полное наименование должности			

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	
20.10.2023г. № КУВН-001/2023-238492416							
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	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	64°21.9'	7.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	82°48.1'	4.79	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	143°28.0'	3.41	данные отсутствуют	77:01:0001046:3408	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	268°10.3'	0.94	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	175°49.7'	8.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	260°2.3'	4.91	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	292°55.5'	3.03	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	342°12.7'	2.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	272°38.9'	3.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	345°37.3'	4.47	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8980000719341000202578453032109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 08.06.2024	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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416				
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	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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 840805687504340002057645838125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	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		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416		
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 границ: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. и.л. (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: 89880007793410002025740430302109 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 17
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238492416			
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 Стороженко Валерий Сергеевич Валентин ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование организации
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2023, поступившего на рассмотрение 19.10.2023, 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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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
	Сертификат: 89808007194.10002023.8ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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" (Скородомы), 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: 84808958750143404220374543839125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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, морской зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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: 8988000719811000202578ACD3012109 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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 выполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получитель выписки:		Давыдов Иван Михайлович	

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		
		<p>Сторожа: 8408050475014304020070451839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдана: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8980800719814082023784538312109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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 основанное государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	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	
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторожица: 8808058170143404020978452839125108 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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 ограничения 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 вступления 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 ограничения 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 Сертификат: 898080071941000202576453032109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209	
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 документальной 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 документальной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 84080504750143040402070454387125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:65	
4.6	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.07.2021 19:31:03</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/051/2021-13</p> <p>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</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6" 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</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>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</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>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.7	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 25.02.2021 14:09:21</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/051/2021-11</p>

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8980800719414000202576ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.06.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 19	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209	
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 управлении 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	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 Стор.идент: 0408050475014304020370452839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действ. с 27.06.2013 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209		
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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	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	Приволечения 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: 898800071941000202578ACD3012109 Адрес: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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.	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 84080504750143404020576451839125108 Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2013 по: 19.09.2024			

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
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Условные обозначения:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 89800007194.14042023.74.04.03012109 Выходя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024</p>	
	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:65			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	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	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 Стор.Идет: 84080507701430002097045039125109 Выходит: 04.09.2023 14:57:04 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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	
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209							
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: 89808000719811000202578ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024</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				
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209				
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8808050475014300020070452839125108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209				
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

ПОДНОСНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89808000719811000202578ACD3012109 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	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		
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209		
Кадастровый номер: 77:01:0001046:65		
Учетный номер части	Площадь, м ²	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. и.л. (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
	Сторожевой: 84080504770143000200704563839125109 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-238491209			
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. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	

ПОДПИСЬ ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 898880007198418002025784538302198 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 09.06.2024	



Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

ООО Алькор и Ко
ОГРН 1027739498324 / ИНН 7729265128
117638, г. Москва, Одесская улица, д.2 к.А

№ ИСХ-3876/22
23 ноября 2022г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (ИНН 7710183778), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6» правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 01 октября 2020 года № 4171, далее — «Фонд», в порядке пункта 5.2.1. Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 года, далее – «Договор», уведомляет ООО «Алькор и Ко» (ИНН 7729265128) об индексации с «01» января 2023 года базовой арендной платы по Договору на индекс потребительских цен в РФ.

Приложение:

Приложение 1 – Копия доверенности на представителя

С уважением,
Представитель по доверенности



/ В.Ф.Алифировец /

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»

РФ, 121170, г. Москва,
ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹³⁹.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁴⁰.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹⁴¹.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹⁴².

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

¹³⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴¹ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴² п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹⁴³.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹⁴⁴, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁴⁵

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁴⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁴⁷.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹⁴⁸.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹⁴⁹.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹⁵⁰.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁵¹ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹⁵²

¹⁴³ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁴ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁵ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁶ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁷ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁴⁸ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁵⁰ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵¹ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵² п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁵³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁵⁴.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁵⁵.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹⁵⁶.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹⁵⁷.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹⁵⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁵⁹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁶⁰

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей¹⁶¹.

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

¹⁵³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁵⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁵⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁵⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁵⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁹ <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁶⁰ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

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.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация¹⁶² 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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

1. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁶³.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на

¹⁶³ IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁶⁴.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁶⁵.

Основные средства¹⁶⁶ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁶⁷.

Балансовая стоимость¹⁶⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁶⁹ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁷⁰.

¹⁶⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁶⁵ IAS 38, п. 8.

¹⁶⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁷⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество¹⁷¹ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁷².

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁷³.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁷⁴.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁷⁵.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁷⁶.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹⁷⁷.

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью¹⁷⁸.

¹⁷¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁷² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁷³ IAS 1, п. 7.

¹⁷⁴ П. 10.1 МСО 2020

¹⁷⁵ П. 30.1 МСО 2020

¹⁷⁶ П. 50.1 МСО 2020

¹⁷⁷ П. 50.2 МСО 2020

¹⁷⁸ П. 50.3 МСО 2020

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁷⁹.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹⁸⁰.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

¹⁷⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁸⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁸¹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁸².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁸³:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁸⁴:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом

¹⁸¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁸² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁸³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁸⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁸⁵:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁸⁶:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

¹⁸⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁸⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁸⁷.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁸⁸.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁸⁹.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;

¹⁸⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁸⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁸⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁹⁰ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т. е. когда:

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

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁹¹.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁹².

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁹³.

¹⁹⁰ Фонд МСФО.

¹⁹¹ Фонд МСФО.

¹⁹² IFRS 13, п. 2.

¹⁹³ IFRS 13, п. 3.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁹⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁹⁵.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁹⁶.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹⁹⁷.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁹⁸.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировку на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁹⁹

¹⁹⁴ IFRS 13, п. 11.

¹⁹⁵ IFRS 13, п. 15.

¹⁹⁶ IFRS 13, п. 16.

¹⁹⁷ IFRS 13, п. 27.

¹⁹⁸ IFRS 13, п. 32.

¹⁹⁹ IFRS 13, п. 38.

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода²⁰⁰.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:²⁰¹

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита²⁰².

²⁰⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России²⁰³.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки. Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

²⁰³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод 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.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²⁰⁴ определения стоимости земли.

²⁰⁴ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²⁰⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²⁰⁶:

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).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. 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 учитывать²⁰⁷:

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.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- 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.
- 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.
- 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;
- 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:
 - 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);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, 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;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²⁰⁸:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену²⁰⁹.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

²⁰⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²⁰⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²¹⁰.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

²¹⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²¹¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²¹²:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)²¹³.

Основные этапы доходного подхода²¹⁴:

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;
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 капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²¹⁵:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки

²¹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²¹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²¹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²¹⁶:

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

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода²¹⁷.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²¹⁸:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)²¹⁹.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²²⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²¹:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²²²:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов²²³. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

²²² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²²⁴:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода²²⁵.

Операционные расходы делятся²²⁶:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;

²²⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²²⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²²⁷. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным

²²⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок²²⁸

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

²²⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;

- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²²⁹.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²³⁰.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 11.3).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного

²²⁹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²³⁰ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²³¹.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться²³² один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($D_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

$FV(Зс)$ — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$D_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

$D_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

²³¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²³³, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного

²³³ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;

- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод 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. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов

и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²³⁴:

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

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

²³⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n}.$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²³⁵:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

²³⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²³⁶.

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 и 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."²³⁷.

Согласно 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 факторов. 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"²³⁸.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²³⁹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²⁴⁰.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

²³⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²³⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²³⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²³⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁴¹:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

²⁴¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

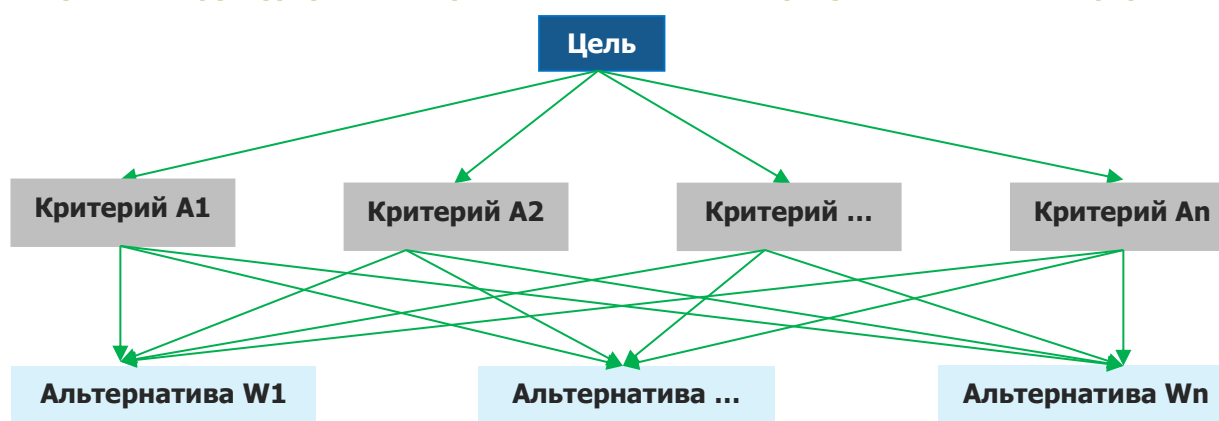
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

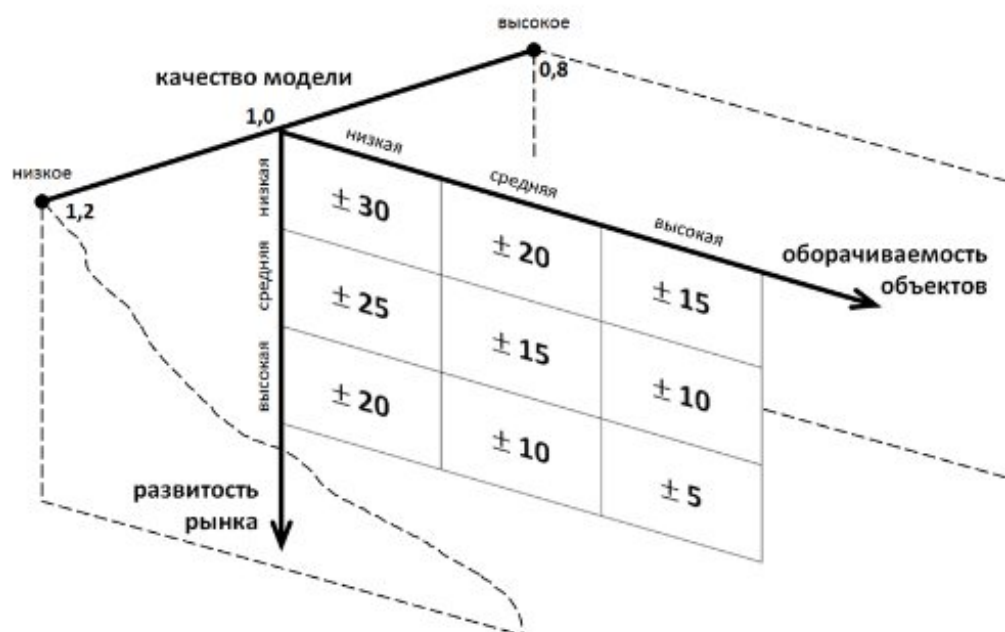
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²⁴² и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴³



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²⁴² <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁴³ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Fortex", <https://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-32-c1/prodazha-ofisa/1649-252204/#type=po|map=5000>, т.: +7 (495) 255-09-65

БЕЗ КОМИССИИ ID: 252204 Рейтинг: 6.1 Класс: B

Бизнес-центр «Садовническая 32 с1»

Продажа офиса 1649 м²

Москва, Садовническая улица, 32 с1
Новокузнецкая → 783 м - 8 мин

Стоимость
388 млн ₽
235 300 ₽/м²

+7 (495) 255-09-65 30 Октября 2023

Презентация по предложению
Собираете информацию? Получите подробную презентацию в удобном формате!

Получить презентацию

Описание О бизнес-центре Расположение

Площадь: **1 649 м²** Состояние: **Готово к въезду**

Планировка: **Смешанная** Этаж: **1 - 3**

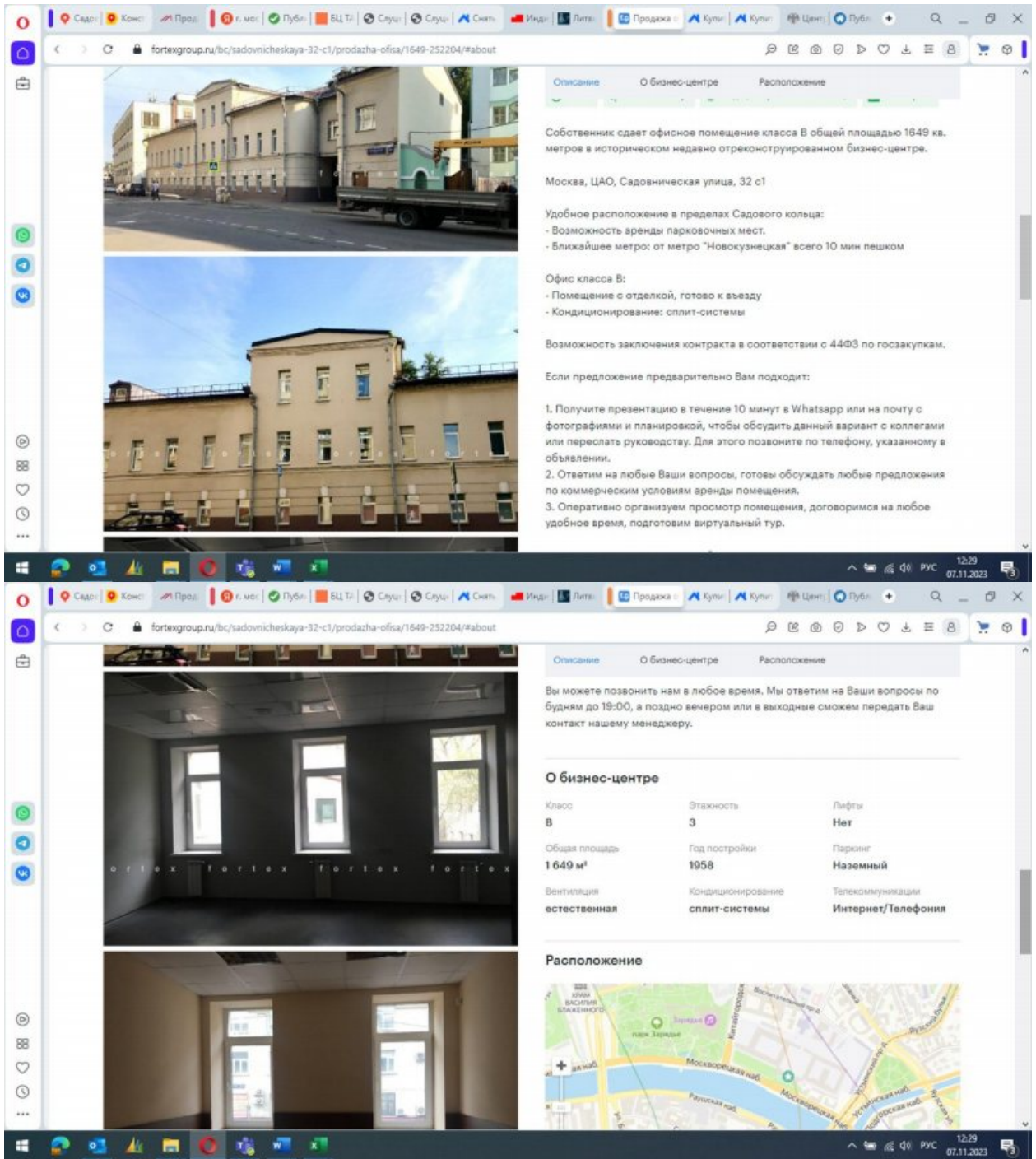
Описание

Преимущества
 Класс B Пешком от метро Кондиционирование и вентиляция Свой паркинг

Собственник сдает офисное помещение класса B общей площадью 1649 кв. метров в историческом недавно отреставрированном бизнес-центре.

Москва, ЦАО, Садовническая улица, 32 с1

Удобное расположение в пределах Садового кольца:
 - Возможность аренды парковочных мест,
 - Ближайшее метро: от метро "Новокузнецкая" всего 10 мин пешком



Описание О бизнес-центре Расположение

Собственник сдает офисное помещение класса В общей площадью 1649 кв. метров в историческом недавно отреконструированном бизнес-центре.

Москва, ЦАО, Садовническая улица, 32 с1

Удобное расположение в пределах Садового кольца:
- Возможность аренды парковочных мест.
- Ближайшее метро: от метро "Новокузнецкая" всего 10 мин пешком

Офис класса В:
- Помещение с отделкой, готово к въезду
- Кондиционирование: сплит-системы

Возможность заключения контракта в соответствии с 44ФЗ по госзакупкам.

Если предложение предварительно Вам подходит:


1. Получите презентацию в течение 10 минут в Whatsapp или на почту с фотографиями и планировкой, чтобы обсудить данный вариант с коллегами или переслать руководству. Для этого позвоните по телефону, указанному в объявлении.
2. Ответим на любые Ваши вопросы, готовы обсуждать любые предложения по коммерческим условиям аренды помещения.
3. Оперативно организуем просмотр помещения, договоримся на любое удобное время, подготовим виртуальный тур.

Вы можете позвонить нам в любое время. Мы ответим на Ваши вопросы по будням до 19:00, а поздно вечером или в выходные сможем передать Ваш контакт нашему менеджеру.

О бизнес-центре

Класс	Этажность	Лифты
В	3	Нет
Общая площадь	Год постройки	Паркинг
1649 м²	1958	Наземный
Вентиляция	Кондиционирование	Телекоммуникации
естественная	сплит-системы	Интернет/Телефония

Расположение



Здание

Дата обновления информации: 03.11.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77.01.0002022:1088
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1
Площадь, кв.м	1648,8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1870
Год ввода в эксплуатацию	1870

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	281341751.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.12.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77.01.0002022:25
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1
Площадь, кв.м	1199
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Сведения о кадастровой стоимости

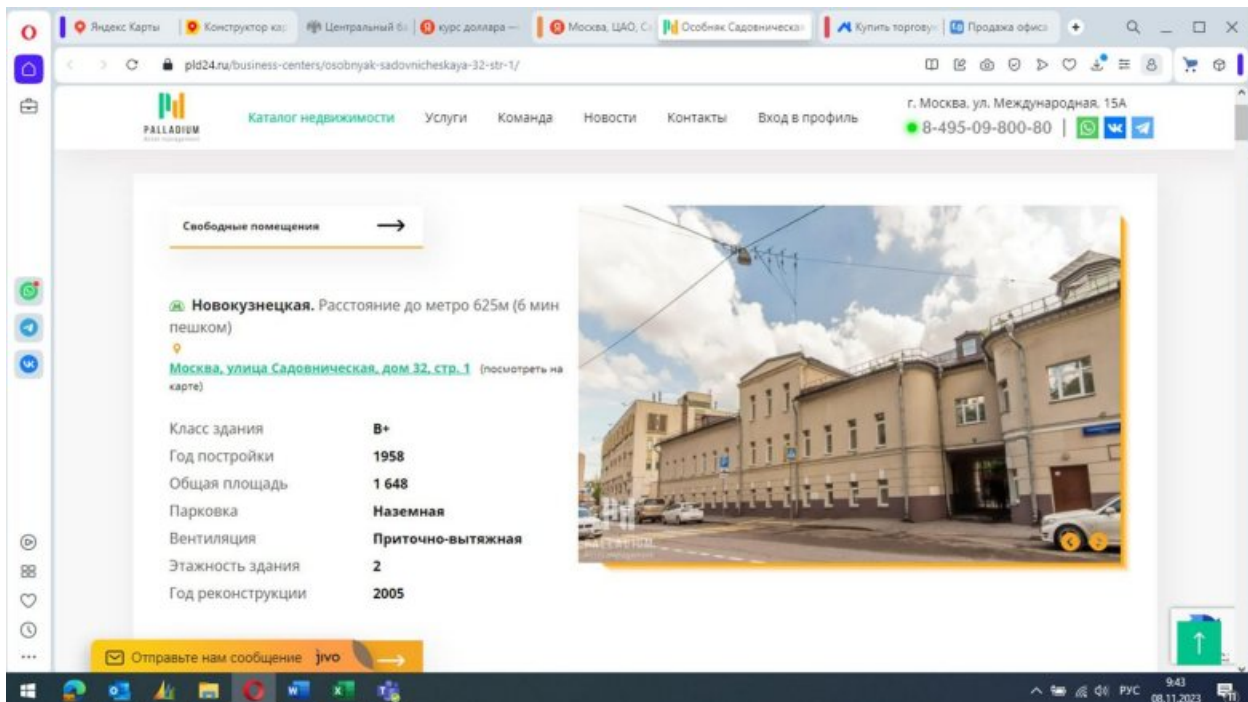
Кадастровая стоимость (руб)	144426999.82
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	M-01-005483
----------------	-------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77/011-11/014/2014-138/1 № 77-77-14/039/2012-691 Аренда № 77.01.0002022:25-77/011/2019-3 от 19.12.2012
---	--



Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/289283523/>, т.: +7 917 591-32-57

The image shows two screenshots of a real estate listing on the CИАН website. The top screenshot displays the main listing page with a large photo of a building and key details. The bottom screenshot shows a detailed report section titled 'Отчет о привлекательности объекта' (Object Attractiveness Report).

Listing Details (Top Screenshot):

- Property:** Свободное назначение, 1 668 м² в особняке «в Успенском переулке, 16с1»
- Location:** Москва, ЦАО, р-н Тверской, Успенский пер., 16С1
- Price:** 480 000 000 ₽
- Price per sqm:** 287 770 ₽
- Tax:** НДС включен: 80 000 000 ₽
- Contact:** +7 917 591-32-57
- Agency:** INVEST 7

Report Details (Bottom Screenshot):

- Report Title:** Отчет о привлекательности объекта
- Price:** 350 ₽
- Key Features:**
 - Охват населения
 - Пешеходный трафик
 - Автомобильный трафик
 - Средний бюджет семьи по району
 - Арендные ставки район
 - Точки притяжения
 - Конкуренция в радиусе 1 км
 - Рекомендации по выбору места для бизнеса
- Object ID:** 159145
- Description:** 3-этажное административное здание с подвалом. Все центральные коммуникации, вентиляция отлично выделана, кондиционер, пожарная сигнализация, огороженная территория. Район Мостодума, напротив Эрмитаж, тихое и престижное место. Удобная транспортная доступность. Представительский особняк под клиентской опис. банк и др. Земельный участок под зданием в долгосрочной аренде у города.
 - Высота потолков: 3,2 м
 - 2 отдельных входа
 - Эл. мощность: 260 кВт
 - Смешанная планировка

The screenshot displays a real estate listing on the website ciqn.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Price:** 480 000 000 Р (287 753 Р за м²)
- Area:** 1 668,1 м²
- Floors:** 3 этажа
- Class:** В

The description includes: ID: L2969, location in the Uspenskiy Pereulok (Basmannyi district), near the Chekhovskaya, Pushkinskaya, and Tverskaya metro stations. It mentions a 2014 facade renovation, split-system air conditioning, and a suitable layout for office use.

A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (View statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. It shows 59 views since the ad was created on 28.06.2023. The graph shows a peak in views on 11.11.2023.

Дата	Количество просмотров
29.10	1
30.10	2
31.10	1
01.11	5
02.11	1
03.11	1
04.11	1
05.11	1
06.11	1
07.11	1
08.11	1
09.11	1
10.11	1
11.11	59

Аналог 3

Агентство недвижимости "Гермес Реалти", <https://zдание-moskva.ru/properties/511461>, т. +7 (903) 169-55-15

The screenshot displays the real estate listing for a building at Litvina-Sedogo Street, 5c1, with a total area of 1372.90 sq.m. The listing is for sale (OSZ, mansion). The price is listed as 350,000,000 RUB, with a cost per sq.m. of 254,934.81 RUB. The lot number is 511461. The page includes an aerial photo of the building, contact information for a specialist (+7 (903) 169-55-15), and a 'Characteristics' section. The 'Description' section provides detailed information about the building's structure, location, and legal status.

Литвина-Седого улица, 5с1 - 1372,90 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка

Номер лота: 511461

Цена: 350 000 000 Р

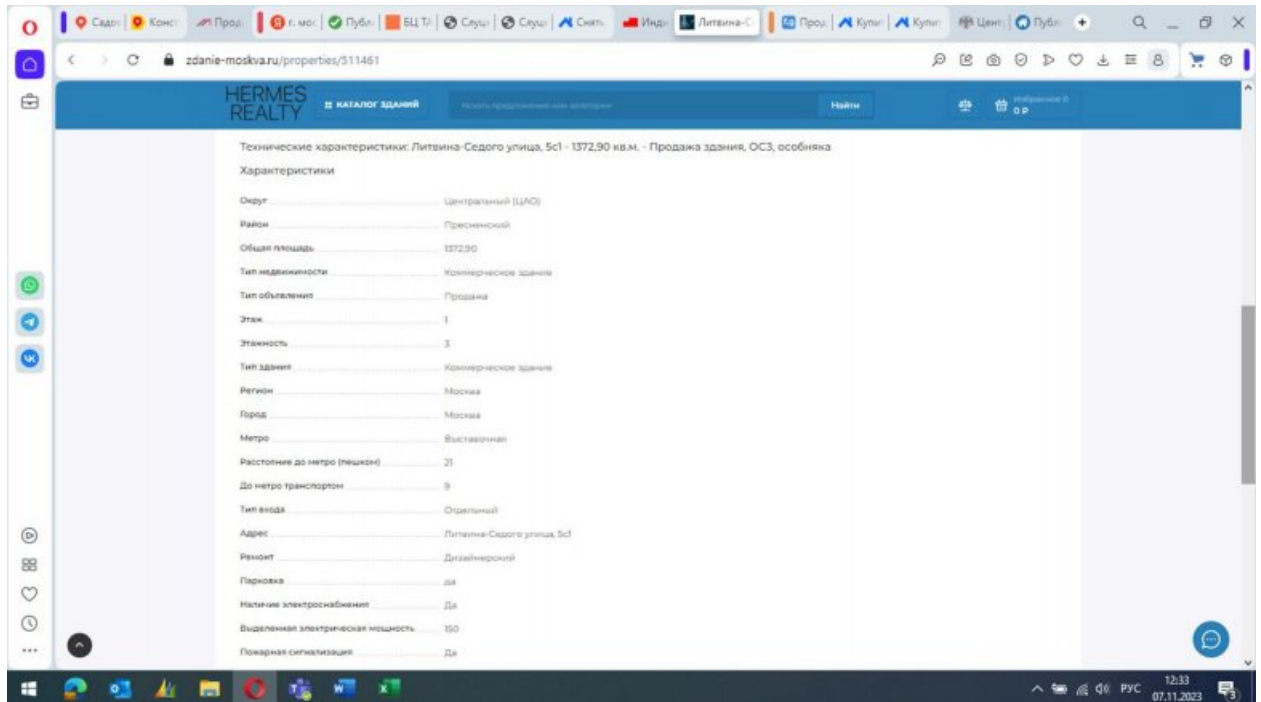
Стоимость за м²: 254934.81 Р

Консультация специалиста
+7 (903) 169-55-15

Характеристики

Описание: Литвина-Седого улица, 5с1 - 1372,90 кв.м. - Продажа здания, ОСЗ, особняка

Продажа здания (ОСЗ) 1 372,9 м2 м. Выставочная (ЦАО) Описание: трехэтажное здание расположено на собственной огороженной территории. Подвал - 324,7 кв м, первый этаж - 350,8 кв м, второй этаж - 349,2 кв м, третий этаж - 348,3 кв м. Все этажи кабинетной планировки, высота потолка 3,20. Перекрытия железобетонные. Три отдельных входа. Первая линия домов. Удобная транспортная развязка. Видеонаблюдение по периметру, территория огорожена высоким кованым забором. Железобетонные перекрытия, стены - кирпич, кровля - металлическая. Состояние объекта - класс В. год постройки 1954. Полная реконструкция 2002 года. Установлено видеонаблюдение по всему периметру. Телефоны - большое количество, интернет- оптоволокно. Коммуникации: все центральные. Электрическая мощность - 150 кВт. 2 независимых автономных ввода. Парковка: собственная наземная на 25 машиномест. Земельный участок: 1 300 м2 в аренде до 2062 года. Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИЯ 0,098 ГА -ПОД ЭКСПЛУАТАЦИЮ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ НАДЗЕМНОЙ ПЛОЩАДЬЮ ДО 1055,4 кв.м и 0,032 ГА - ПОД БЛАГОУСТРОЙСТВО С УЧЕТОМ ПРОВЕДЕННОЙ ГУП НИИПИ ГЕНПЛАНА Г. МОСКВЫ КОРРЕКТИРОВКИ ГРАНИЦ. Арендаторы: есть. Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Лот (ID) 51141 Объект №3100-511461.



Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 27.12.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	77.01.0004039.1053	
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Москва, Пресненский, ул. Литвина-Седого, д. 5, строен. 1	
Площадь, кв. м	1372.9	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	4	
Количество подземных этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	1954	
Год ввода в эксплуатацию	1954	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	189262159.18	
Дата определения	01.01.2021	
Дата внесения	26.12.2021	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	77-77-12/019/2006-994	
Условный номер	2100962	
Инвентарный номер	799/18	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77.01.0004039-1053-77/001/2019-9	

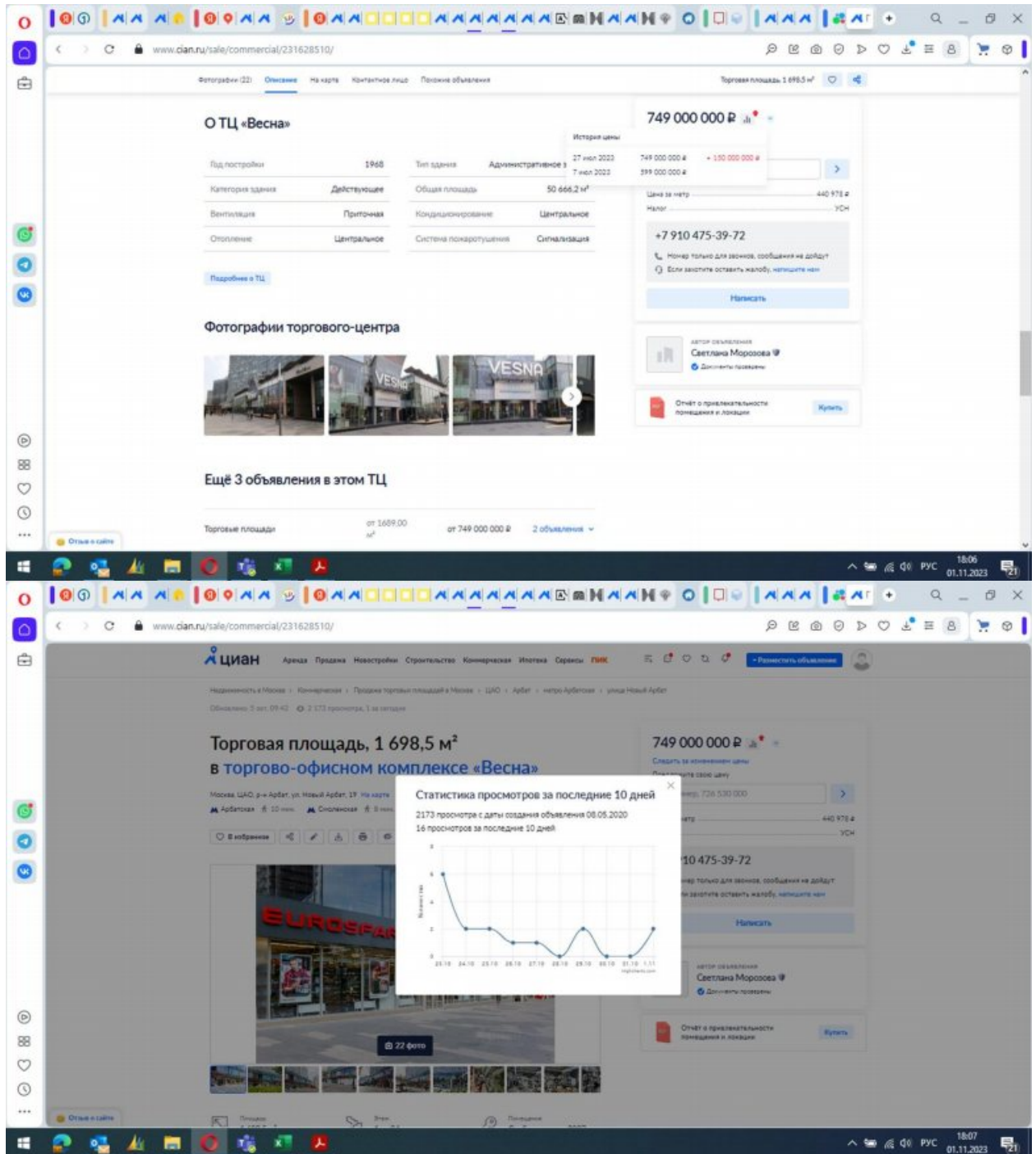
Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 26.12.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	77.01.0004039.29	
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г Москва, ул Литвина-Седого, вл 5, стр 1	
Площадь, кв.м	1300	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	118165177.00	
Дата определения	01.01.2021	
Дата внесения	26.12.2021	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	77-01-04039-029	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-14/005/2008-255 Аренда № 77.01.0004039-29-77/011/2019-11 от 27.09.2002 № 77-77-14/005/2008-256 № 77-77-11/090/2011-225 № 77.01.0004039-29-77/011/2019-9 отсутствует	

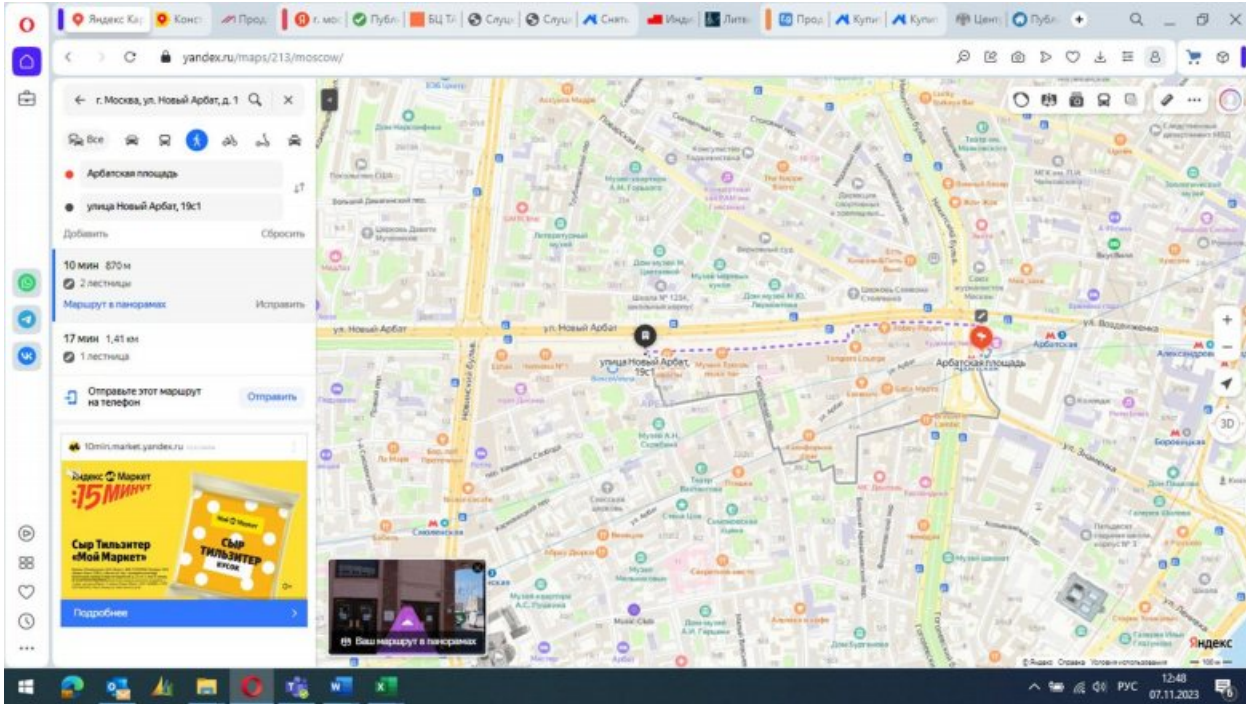
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/231628510/>, 8-910 475-39-72

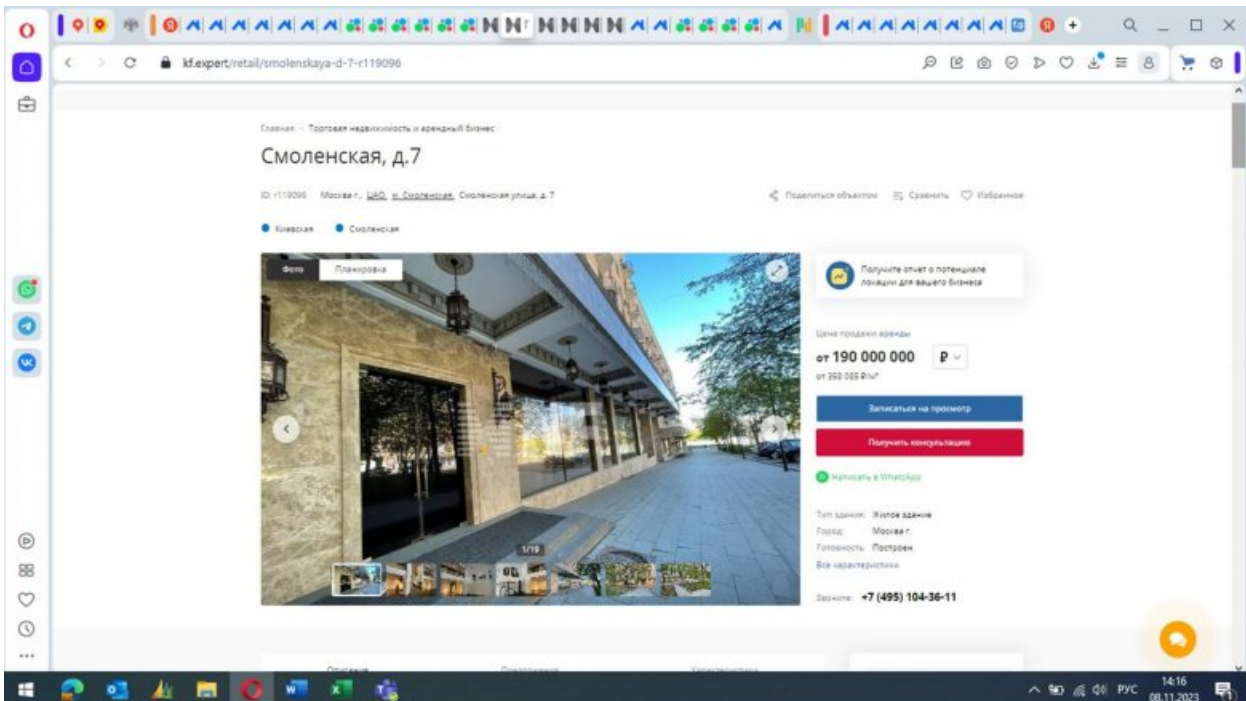
The screenshot displays a real estate listing on the 'Cian.ru' website. The main heading is 'Торговая площадь, 1 698,5 м² в торгово-офисном комплексе «Весна»'. The price is listed as 749 000 000 RUB. A contact number, +7 910 475-39-72, is prominently displayed. The listing includes a large photograph of the 'EUROSPAR' storefront and a detailed text description of the property's location and characteristics. The text describes a three-story building with a total area of 1,698.5 sq.m, divided into a ground floor (425 sq.m), a second floor (425 sq.m), and a third floor (848.5 sq.m). It mentions the proximity to the 'Vesna' shopping center and the 'Sokolniki' metro station. The listing also includes a 'Возможное назначение' (Possible purpose) section with options like 'Торговая площадь' (Trading area) and 'Склад' (Warehouse), and a 'Напишите автору' (Write to the author) section with contact options.

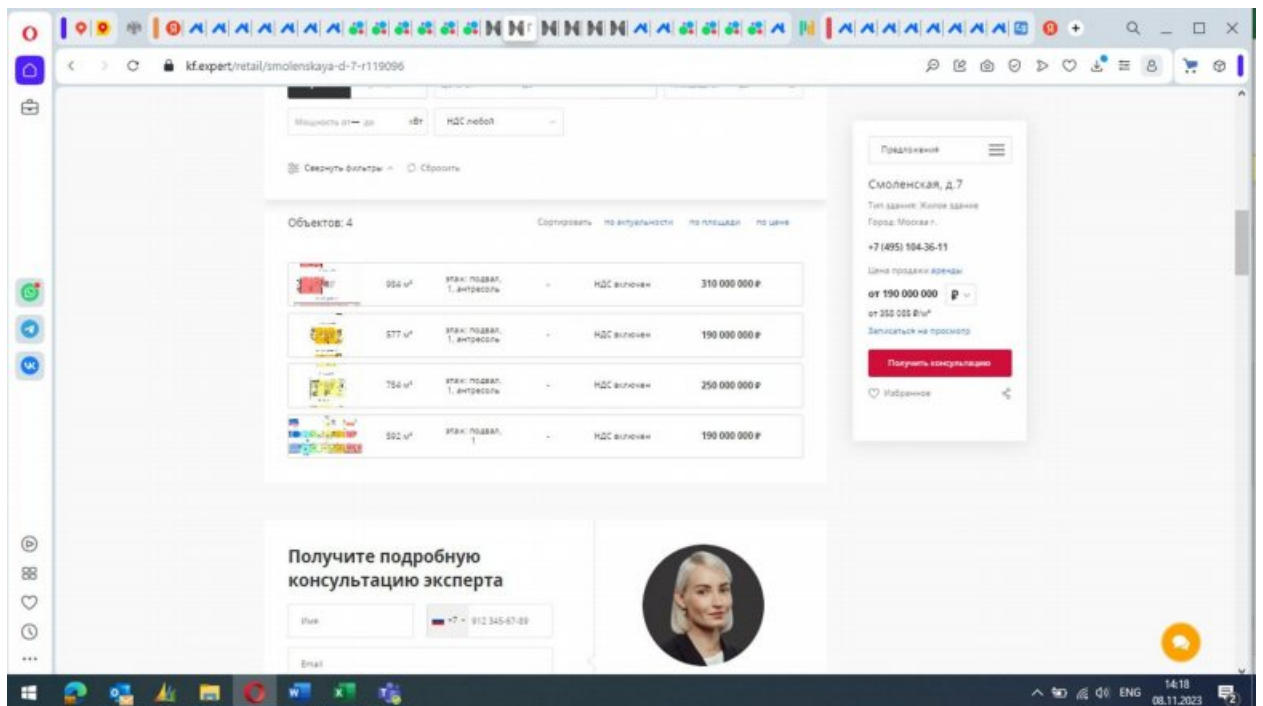
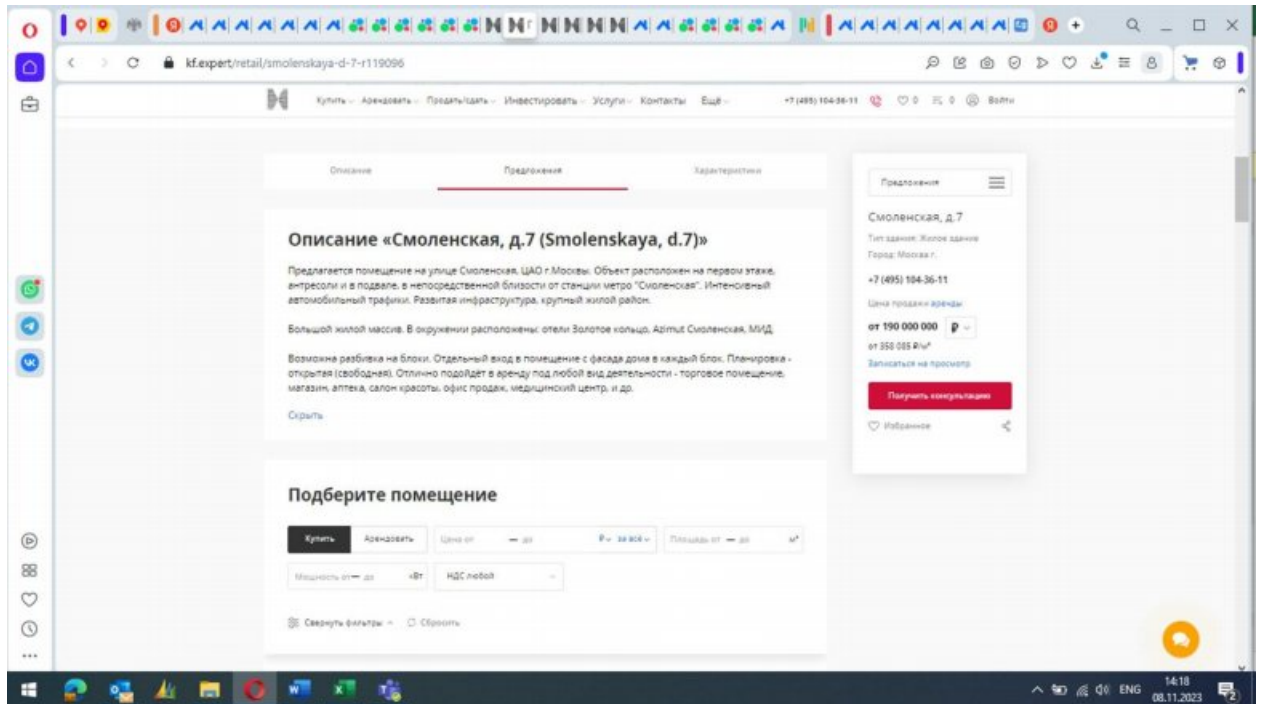




Аналог №2

Информационный портал "NF group", [https://kf.expert/retail/smolenskaya-d-7-r119096?page=1&parent_url_id=r119096&pay_type_ids=1¤cy_alias=rur&price_term_sale=all&vat=any&order_field=order_position_actual_asc#filter-short,+7\(495\)104-36-11](https://kf.expert/retail/smolenskaya-d-7-r119096?page=1&parent_url_id=r119096&pay_type_ids=1¤cy_alias=rur&price_term_sale=all&vat=any&order_field=order_position_actual_asc#filter-short,+7(495)104-36-11)





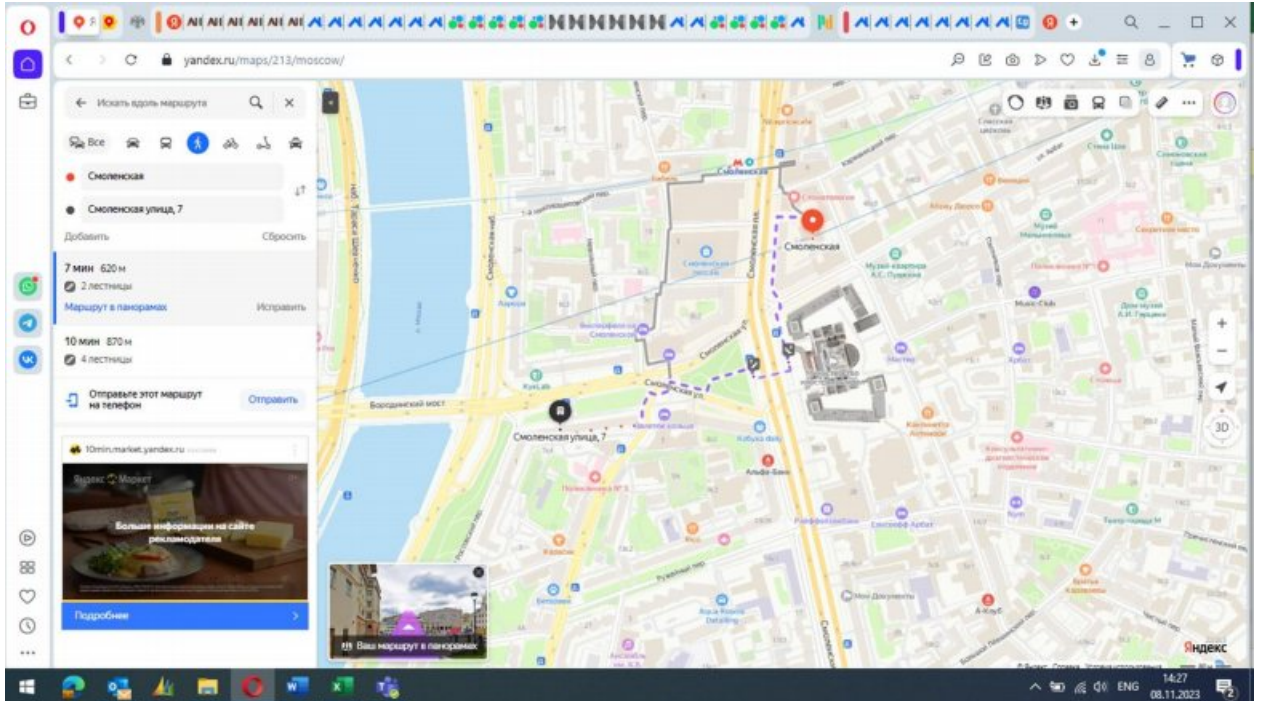


Лот №613789 Предлагается на продажу помещение свободного назначения 577.5 кв.м. в жилом доме по адресу Смоленская улица д.7, первая линия, помещение хорошо просматривается с дороги. Напротив МИД РФ. Есть городской паркинг напротив помещения. Большой 1 этаж (242 м²), открытая планировка с дорогим дизайнерским ремонтом. Дорогая отделка и люстры. И подвал (335.5 м²). Большие витринные окна. Хорошо просматривается помещение с дороги. Хорошо подойдет под шоурум: ювелирный магазин, мебель, электроника, продукты, салон красоты, банк, офис продаж, винный бутик, арендный бизнес и другие виды деятельности.

Лот №613246 Предлагается на продажу помещение свободного назначения 592.7 кв.м. в жилом доме по адресу Смоленская улица д.7, первая линия, помещение хорошо просматривается с дороги. Напротив МИД РФ. Есть городской паркинг напротив помещения. Большой 1 этаж (228.4 м²), открытая планировка с дорогим дизайнерским ремонтом. Дорогая отделка и люстры. И подвал (364.3 м²). Хорошо подойдет под шоурум: ювелирный магазин, мебель, электроника, продукты, салон красоты, банк, офис продаж, винный бутик, арендный бизнес и другие виды деятельности.

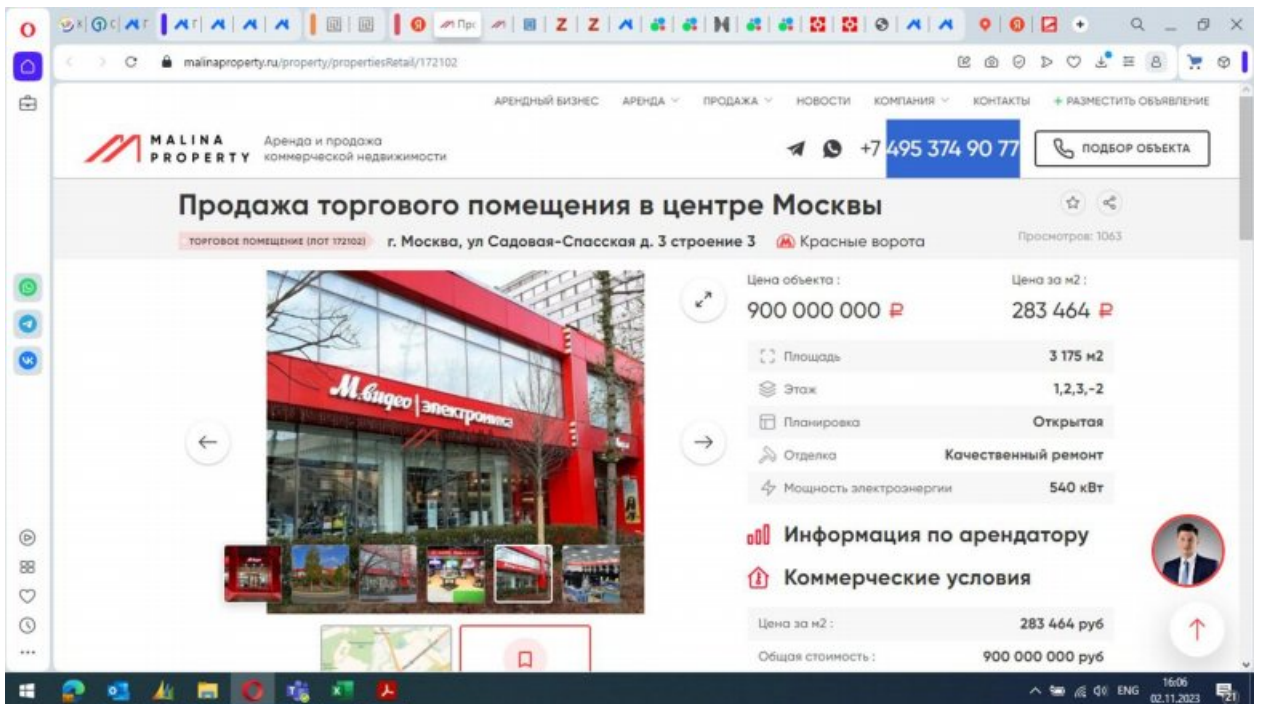
Лот №613790 Предлагается на продажу помещение свободного назначения 754.4 кв.м. в жилом доме по адресу Смоленская улица д.7, первая линия, помещение хорошо просматривается с дороги. Напротив МИД РФ. Есть городской паркинг напротив помещения. Большой 1 этаж (302.2 м²), открытая планировка с дорогим дизайнерским ремонтом. Дорогая отделка и люстры. Антресоль (101.2 м²). И подвал (351 м²). Большие витринные окна. Наиболее просматриваемое помещение с дороги. Хорошо подойдет под шоурум: ювелирный магазин, мебель, электроника, продукты, салон красоты, банк, офис продаж, винный бутик, арендный бизнес и другие виды деятельности. Все перепланировки узаконены, ранее располагался банк.

Лот №613665 Предлагается на продажу помещение свободного назначения 984.2 кв.м. в жилом доме по адресу Смоленская улица д.7, первая линия, помещение хорошо просматривается с дороги. Напротив МИД РФ. Есть городской паркинг напротив помещения. Большой 1 этаж (268 м²), открытая планировка с дорогим дизайнерским ремонтом. Дорогая отделка и люстры. Антресоль (97.3 м²). И подвал (618.9 м²). Хорошо подойдет под шоурум: ювелирный магазин, мебель, электроника, продукты, салон красоты, банк, офис продаж, винный бутик, арендный бизнес и другие виды деятельности.



Аналог №3

Информационный портал "Malina Property", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172102>, 8 495-374-90-77



malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/172102

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Как доехать: **Садовая-Спасская**

Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Мощность электроэнергии: 540 кВт

Информация по арендатору

Коммерческие условия

Цена за м2:	283 464 руб
Общая стоимость:	900 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

16:44 02.11.2023

yandex.ru/maps/213/moscow

г. Москва, ул. Садовая-Спасская

Красные Ворота

Садовая-Спасская улица, 3С3

8 мин 640 м
2 лестницы

Отправляете этот маршрут на телефон

Ваш маршрут в панорамах

12:50 07.11.2023

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 298. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,1%	8,6%	17,5%
2	Санкт-Петербург	6,5%	2,1%	10,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,0%	14,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	10,0%	6,0%	14,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 271. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1%	11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0%	6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2%	12,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,6%	3,0%	10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1%	11,3%

Таблица 272. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,9%	5,5%	12,2%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-33) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023

1.3.2. Корректировки на уторгование 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 уторгование 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	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть сопоставлено принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, кроме ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **Д-группа** - города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Египатовка, в том числе земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, в том числе города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, в том числе земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и В-группу, в том числе земельные участки их прилегающих территорий.

ABN-Group, "Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание, 01.01.2023 г." <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

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

Прибыль предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №33) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022



СРД-33, октябрь 2023 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний взнос, %	
				Ноябрь 2022 г.	Октябрь 2023 г.
15.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	58	54
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	51	50
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	43	46
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	78	74
	Центр	Магазины	1,4 «С»	51	56
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	78	72
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	59	56
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	39	38
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	33	31
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	68	69
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	60	64
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	49	57
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	47	54
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	40	36
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	35	34

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2023 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2023 г. (<https://minstroyrf.gov.ru/docs/306964/>)

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2023, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 450 м ²	80,70
02-01-001-02	Административные здания на 1 850 м ²	69,52
02-01-001-03	Административные здания на 5 750 м ²	59,33
02-01-001-04	Административные здания на 9 450 м ²	52,20

Приложение к приказу
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «___» _____ 2023 г. № _____

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2023

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, разработаны для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2023 для базового района (Московская область).

3. НЦС представляет собой показатель потребности в денежных средствах, необходимых для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 место, 1 машино-место, 1 м² общей площади, 100 м² полосы препятствий, 1 м³ здания) (далее – Показатель НЦС).

19. Показателями НЦС учтены затраты на вывоз излишков грунта за пределы строительной площадки на расстояние 10 км без его размещения. Расходы на вывоз грунта на расстояние сверх учтенного в показателях НЦС рекомендуется учитывать дополнительно. При этом объем грунта определяется на основании проектных данных или нормативных документов, используемых при проектировании и (или) строительстве таких объектов.

20. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

21. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в населенных пунктах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

25. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек применяются следующие коэффициенты (согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 мая 2019 г. № 314/пр «Об утверждении Методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения» (далее – Приказ № 314/пр):

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-003-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для показателя 02-02-003-02; 1,11 – для показателя 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-003-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01.

4

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для показателя 02-02-001-02, 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

26. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06 (согласно Приказу № 314/пр).

27. Коэффициенты, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

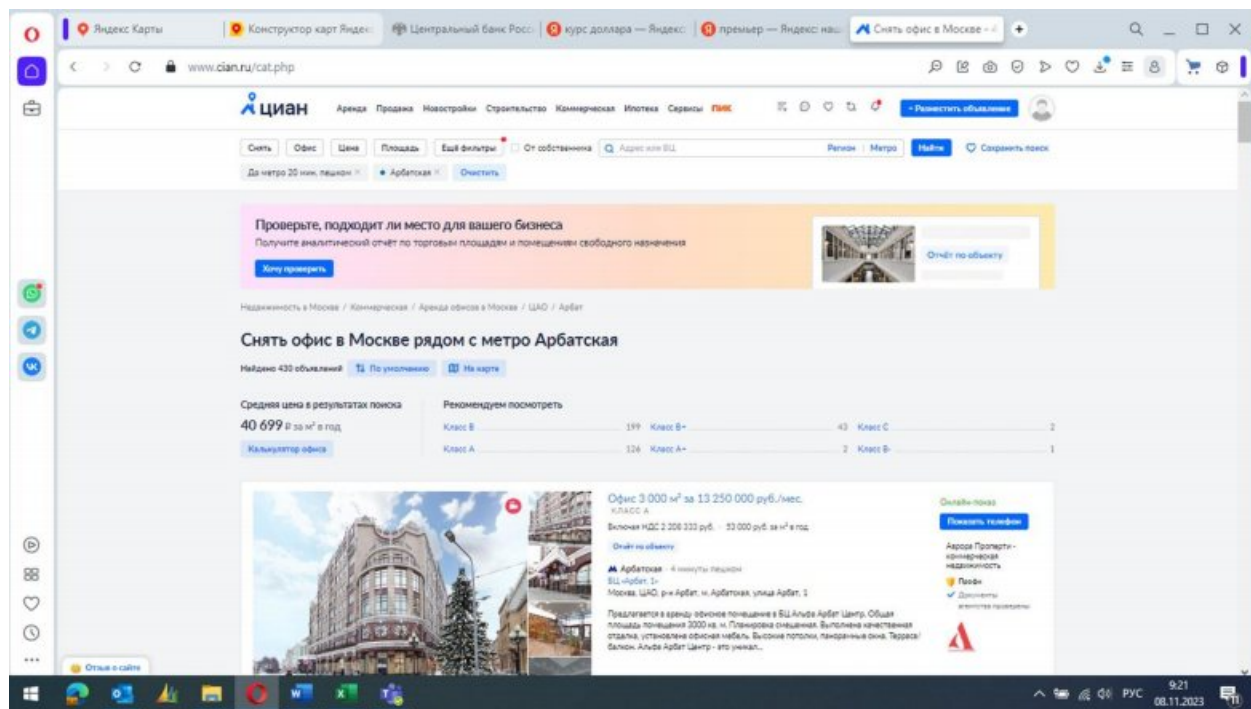
Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область)
к уровню цен субъектов Российской Федерации (К_{пер.})

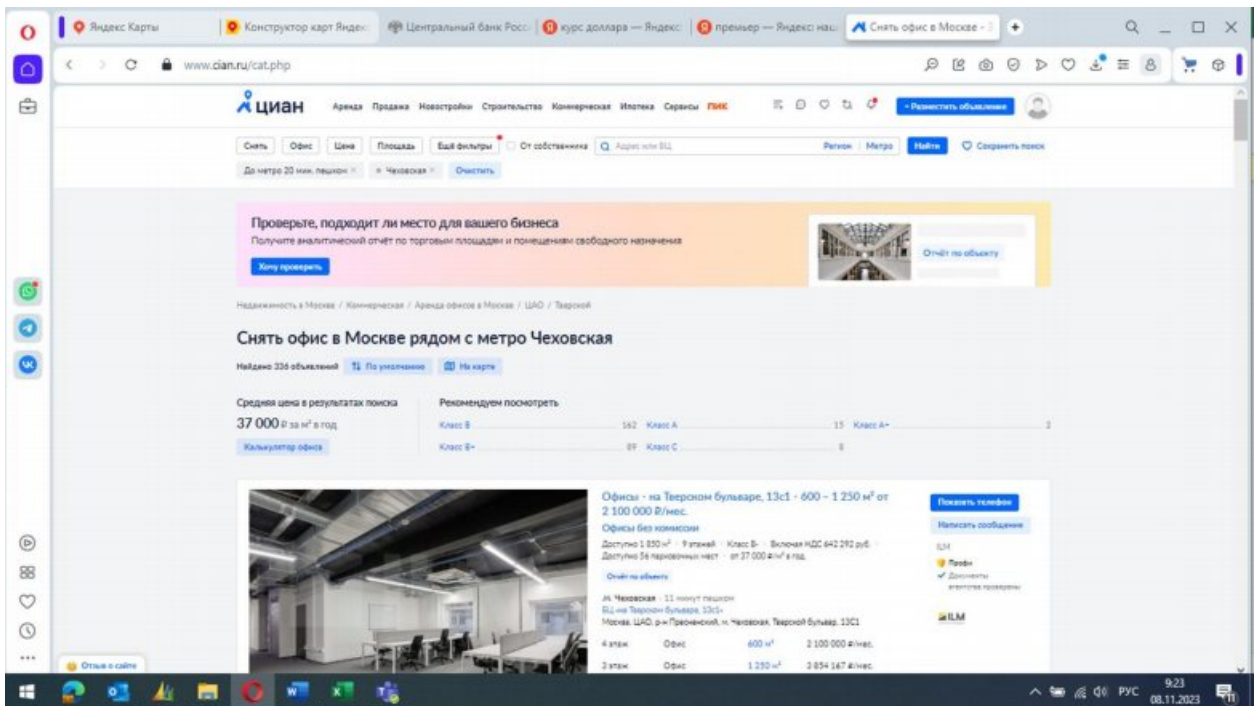
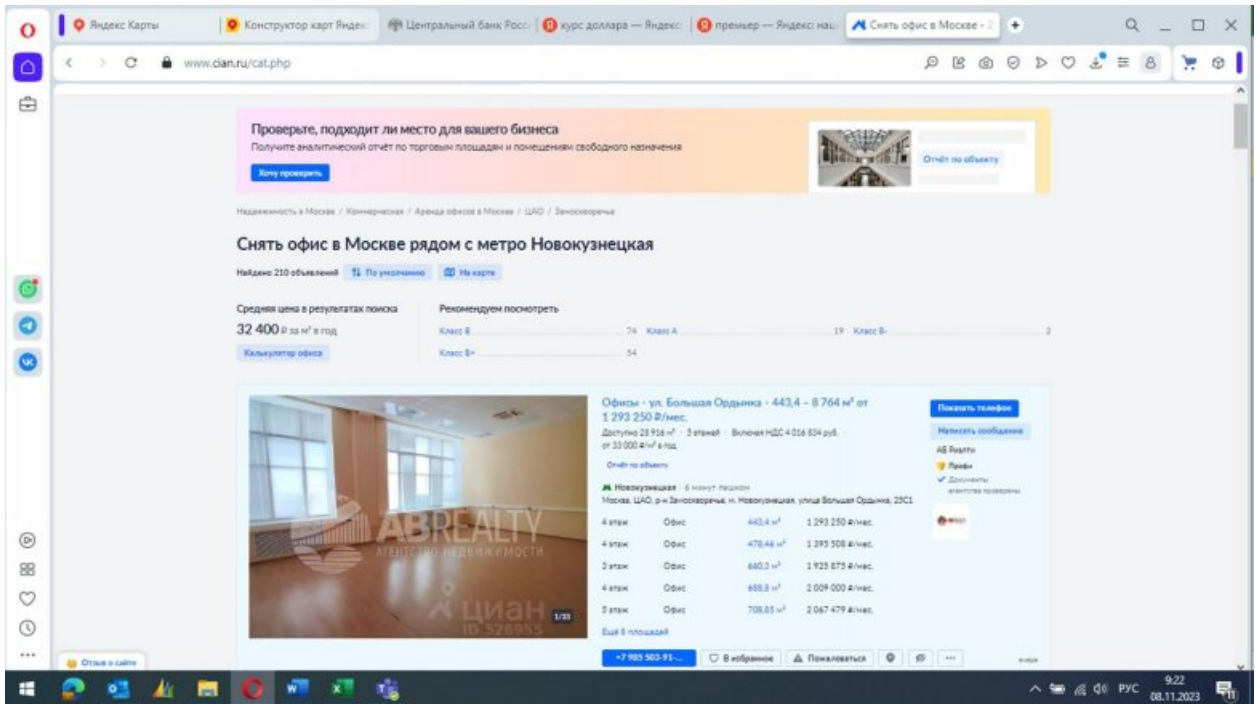
Таблица 1

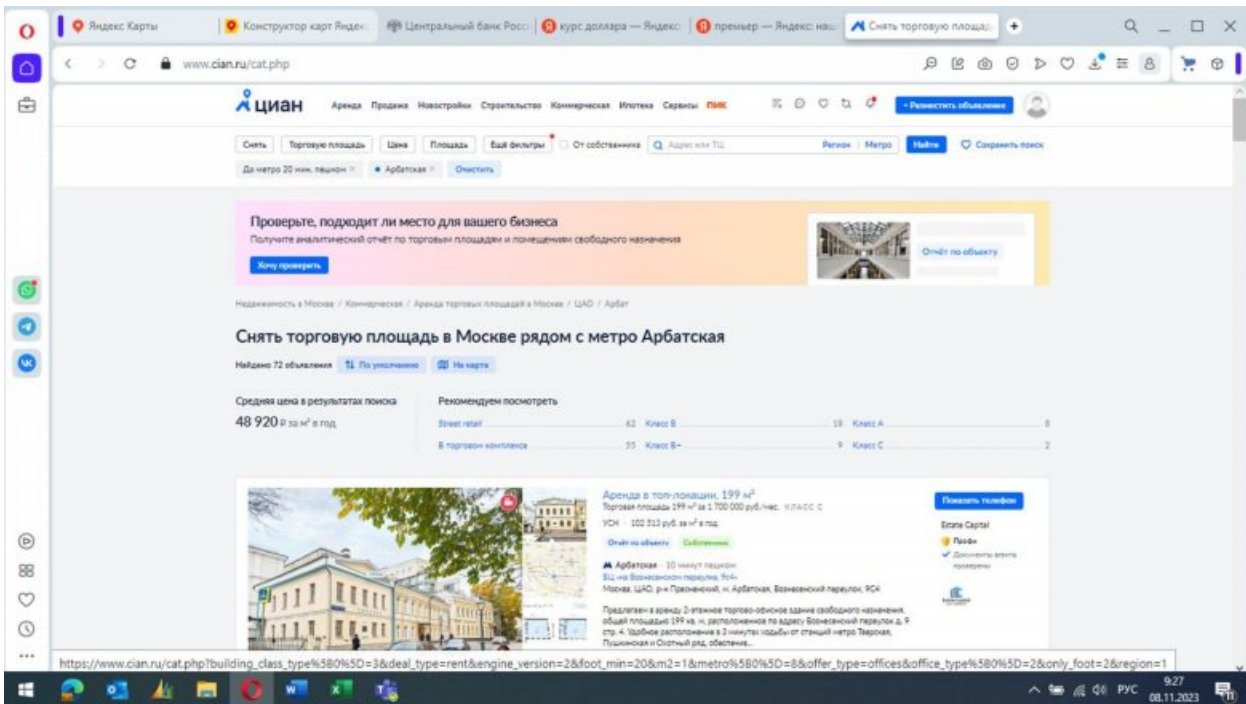
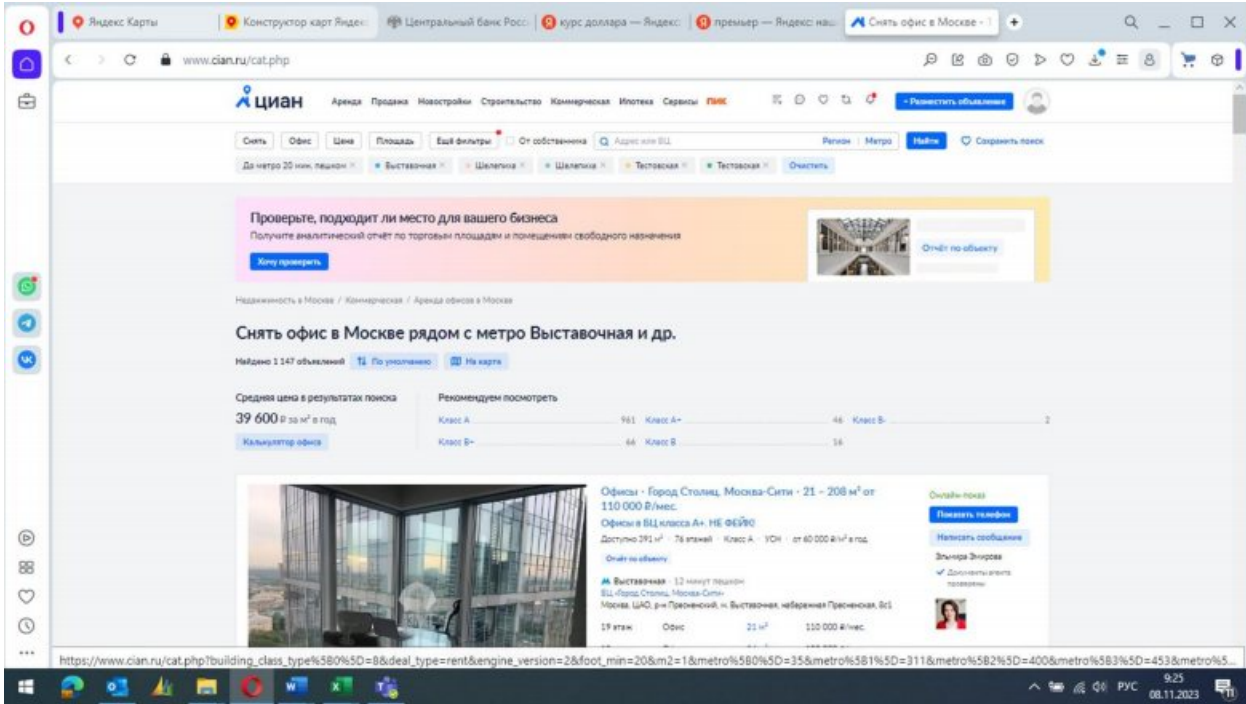
Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,83
Брянская область	0,81
Владимирская область	0,81
Воронежская область	0,86
Ивановская область	0,83
Калужская область	0,84
Костромская область	0,79
Курская область	0,88
Липецкая область	0,79
Московская область	1,00
Орловская область	0,86
Рязанская область	0,85
Смоленская область	0,81
Тамбовская область	0,89
Тверская область	0,84
Тульская область	0,85
Ярославская область	0,85
г. Москва	1,02

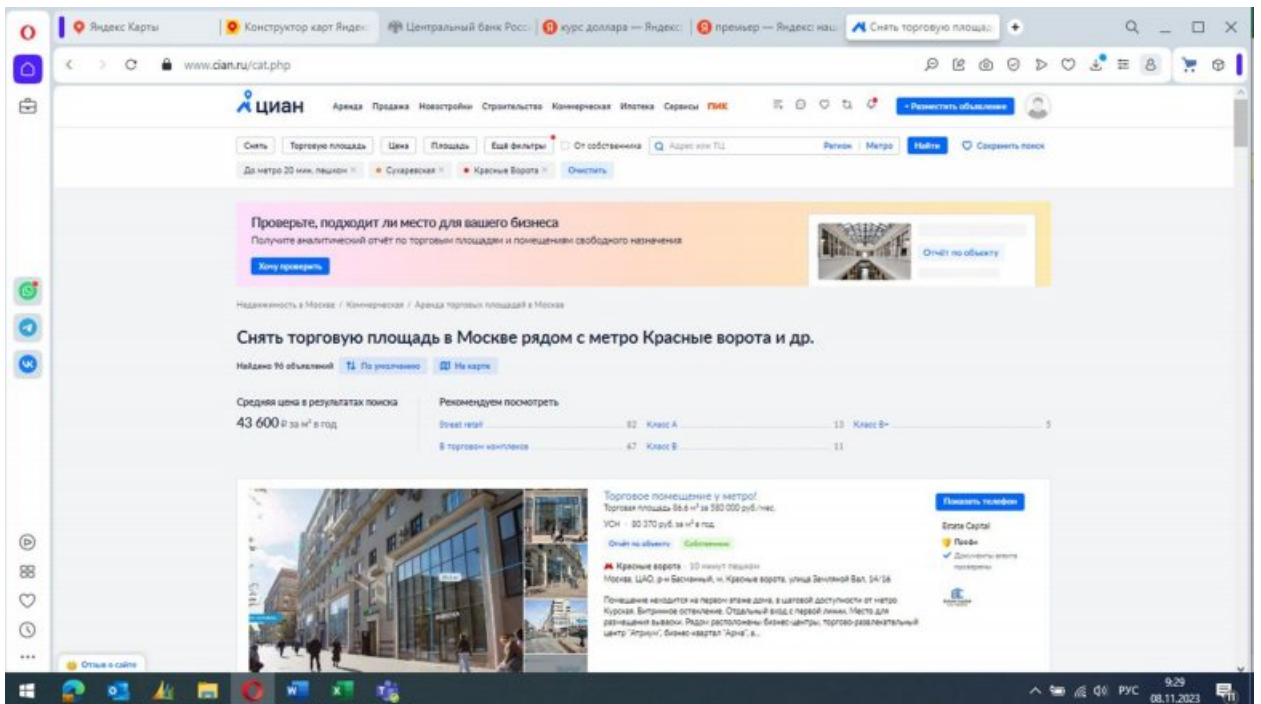
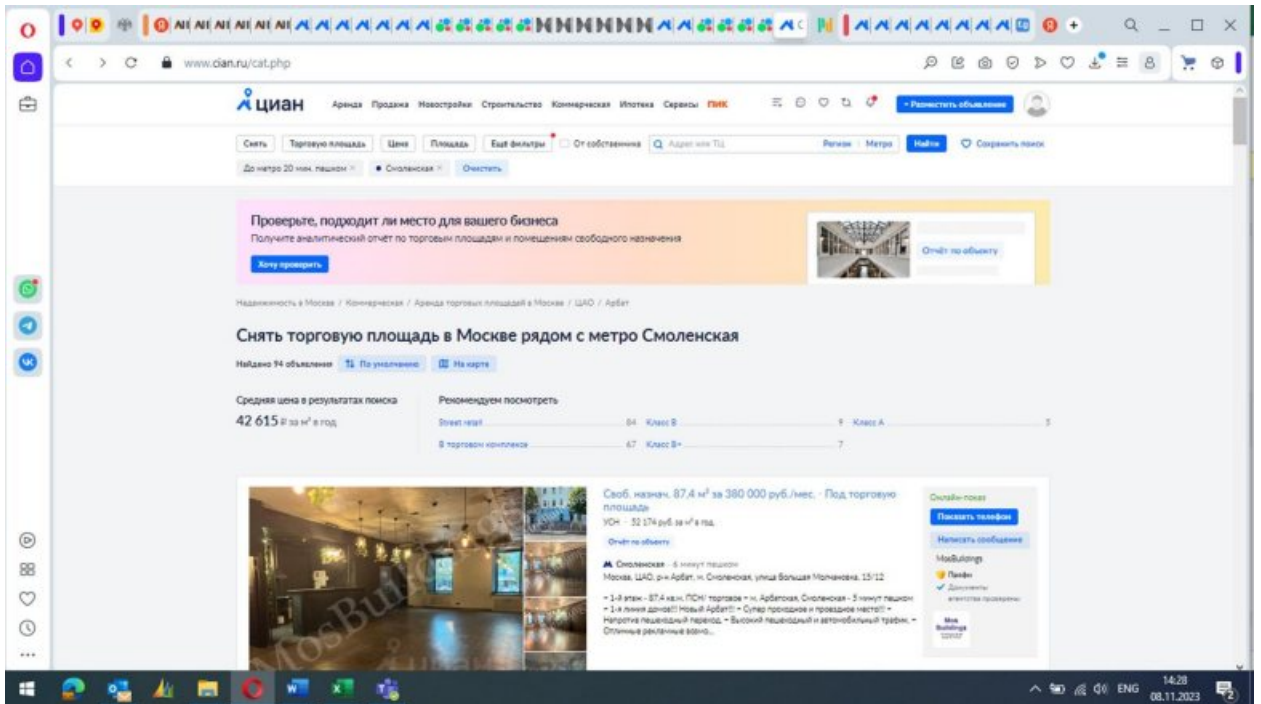
Корректировка на местоположение

Данные открытых источников: www.cian.ru









Корректировка на удаленность объекта от метро

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{ОО} + I_{ОА}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{ОО}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ОА}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. 2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Предполагается, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Корректировка на линию домов для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)*

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета *СтатРиелт* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,74	0,89	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,04	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,98	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	0,99	0,90

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovka-na-01-10-2023-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatExpert на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _S)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	K _S = (So/Sa) ^{-0,15}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,8281	-0,17	K _S = (So/Sa) ^{-0,17}
от 80 тыс. до 400 тыс. человек	0,839	-0,19	K _S = (So/Sa) ^{-0,19}
поселения до 80 тыс. человек	0,808	-0,23	K _S = (So/Sa) ^{-0,23}
Категория земельного участка	коэффициент детерминации	коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _S)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,682	-0,27	K _S = (So/Sa) ^{-0,27}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,870	-0,31	K _S = (So/Sa) ^{-0,31}

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-10-2023-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K _{торм} (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,873
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_S = (So/Sa)^n$$

K_S – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-10-2023-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРепорт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,81	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84

Корректировка на состояние отделки

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3271-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-10-2023-goda>

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаСтатРепорт на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Приложение:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html>

Группа компаний «СПО Индустрия»

О НАС ▾ НАШИ ОБЪЕКТЫ ▾ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ▾ СТРОИТЕЛЬСТВО ▾ ИНЖЕНЕРИЯ ▾ ОТДЕЛКА ▾ ПРАЙС ▾ КОНТАКТЫ

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство холодного склада, ангара с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции профлист	м2	15 - 18
1	Строительство склада, ангара класса С с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+) с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell & Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подлазьевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

разрабатываем рабочую документацию для строительства без дополнительной оплаты, в рамках договора подряда, согласованного в двустороннем порядке.

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:
 работы нулевого цикла;
 устройство фундаментов;
 возведение несущего каркаса здания;

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi>

требуется немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м ²
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

Отправьте нам сообщение [Жив](#)

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty_sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев П.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Попутно правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{полн}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{мон}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$).

$$C_{\text{полн}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{мон}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{смр}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{смр}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП} \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объемам выполненных работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на строительные объекты;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{труд}}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{труд}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в смете на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004) в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2023 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 Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+ в отечественном или очень хорошем тем 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 красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в умеренно хорошем тем 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 кварталов) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

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).

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/909/sgfawu2vtbks12vjzqx63ml5055m49og/IBC_Q3-2023_Invest_Russia_Fin_2_.pdf

Ставки капитализации, 3 квартал 2023 года

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	10,5 – 12,0%	11,0 – 12,5%
Торговые центры	11,25 – 12,5%	11,75 – 13,0%
Склады	11,0 – 12,25%	11,0 – 12,5%

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-polugodie-2023>

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
52,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	132,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	21,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,64 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	13,3 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,5% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сборник рыночных корректировок (СРД-33) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2023



СРД-33, октябрь 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	6,0...7,6	6,4...7,8	7,0...7,9
2	Торговые помещения	9,5...10,7	9,6...10,8	9,3...10,9
3	Производственные помещения	9,9...11,3	10,4...12,0	11,0...12,2

<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-investitsij/>

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 050	1 697	5 465
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	77	111	452
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11–13	11–13

Базовые тарифы по страхованию имущества

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

Базовые страховые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05-0,3
Офисные здания	0,03-0,2
Торговые здания	0,04-0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 - ЯНВАРЬ - 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ - RWAY

Расходы на управляющую компанию

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 2014 (стр.123)

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., в % от арендной ставки	
Наиболее характерное значение	1-3
Для небольших объектов	5-10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5-1

* Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.

Источник: CBRE

Агентские вознаграждение при продаже

<https://statiret.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posredniceskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda>

Сложившиеся ставки посреднических (комиссионных) услуг

Посредническая услуга - комплексное вознаграждение или плата комиссии за посредничество (заказ, поставка, предоставление, поиск товара) без учета расходов на содержание, хранение и вывозку с прощан.

На товарном рынке размеры комиссионных определяются, как правило, в процентах к стоимости проданного (обменяемого или купленного) товара и варьируются в зависимости от распространенности, сезонности товара, спроса на него (его дефицитности), дальности перевозки, объема продаж, а также от сложности сделки и предложения на комиссионные услуги, уровня конкуренции между потенциальными комиссионерами. Конкретный размер и порядок начисления определяются в комиссионном соглашении. Исследования рынка Гринворк показали, что ставка 6% является промышленными фирм осуществляет обмен активами предприятия - актива. Торговый агент при этом работает в отношении прямой комиссии с предпринимателем, которому он предоставляет и у которого есть возможность воспользоваться услугами собственного склада и логистики. Практика инвестирования показала, что сама торговая сделка состоит из того, что функцией посредничества он может выполнять лучше и в большинстве случаев дешевле, чем если его работы были производимы только, когда он может совершить работу на несколько предпринимателей.

Лучшим уровнем реализации различных видов имущества в России и с учетом данных исследований развитых европейских рынков возможно определить следующие средние комиссионные ставки:

№	Имущество в торговом рабочем состоянии, выставленное на продажу	Комиссионная % (процентная)
Товары бытового назначения		
1.1	Простые предметы домашнего обихода	14
1.2	Крупные бытовые электроприборы	10
Товары производственного назначения		
2.1	Электролампы и лампы производственного назначения	12
2.2	Стандартные универсальные (применимые в разных отраслях) станки и оборудование	10
2.3	Крупные станки и агрегаты (станкостроение, металлургия, табачное, маслопереработка)	8
2.4	Транспортные средства (автомобиль, автобусный транспорт)	6 - 7
Автомобильный транспорт		
3.1	Автомобиле б/у (в зависимости от распространенности на рынке) - отечественный	4 - 6
3.2	Автомобиле б/у (в зависимости от распространенности на рынке) - иностранного производства	6 - 12
Объекты недвижимости		
4.1	Стандартные объекты (земли, земельные б/у) заводы, фабрики, магазины, рестораны, кафе, паркинги и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения	2 - 4
4.2	Нестандартные объекты - скважины в плохом состоянии, промышленная недвижимость (вместе с высокой плотностью застройки — то же — с низкой плотностью застройки)	6 - 8

Безрисковая ставка

Источник: <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Индикаторы денежного рынка: X +

Выбрать дату: 07.11.2023

Значения КБД Московской биржи 07.11.2023

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Yield, %	12.9539	12.7726	12.6276	12.5145	12.2175	12.0134	11.8976	11.9195	11.958	11.9835	11.9868	11.9853

Срок экспозиции

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

№	Наименование объектов	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Вспомогательные здания и сооружения (вспомогательного назначения)	2	10	4	2	2	2	2					
2	Котельные - здания и помещения с теплогенерацией и с холодильным оборудованием	2	8	5	4	5	7						
7	Автостояночные станции и комплексы (АЭС)	8	18	11	10	11	16						
8	Недвижимы	14	32	21	18	21	30						
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения, переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания животных, птицы, пчел, разведения рыбы, земледелия, теплиц, оранжерей, складов, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	18	8	10	14						
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	15	10	8	9	14						
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	18						
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	20	18	16	16	26						
Объекты общественного назначения													
13	Административные (офисные) помещения и здания	8	14	9	8	9	13						
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	8	15	10	8	10	14						
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения) (капитальные здания, вся коммуникация)	8	17	12	11	12	17						
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10						
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11						
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	8	14						
19	Предприятия торговли, магазины	4	11	7	6	7	11						
20	Валы, стволы, сваялоны	5	14	9	8	8	14						
21	Автостоянки (капитальные здания)	8	15	9	8	9	14						
22	Автостояночные и автомобильные здания и помещения	4	9	6	5	6	8						
Вспомогательные здания													
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения												по срокам зданий основного назначения

Примечание:
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по аналогии виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночной стоимости предложения (рыночной стоимости), с рыночной ценой объекта продажи в единой государственной информационной системе.

Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года. ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25. Сайт: <http://statrielt.ru/>, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603т 8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский
пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zдание.info>, <http://www.rosrealt.ru/>. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор




Р. Д. Чирков

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"08" ноября 2023 г.

В соответствии с Задаанием на оценку №5 от 02.11.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01.04.2020 г., заключенным между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Г.А. Мажур

(должность)

Серенко А.Н.

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

- 1) Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.
- 2) Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН: КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.
- 3) Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.
- 4) Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.

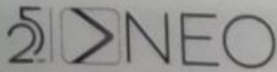
Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.

Представитель на объекте

Серенко А.Н.

Представитель АО "НЭО Центр"

Крестина Е.А.



Дата проведения осмотра: "08" ноября 2023 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-107968652 от 10.05.2023 г.
2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН: КУВИ-001/2023-107975018 от 10.05.2023 г.
3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109142241 от 11.05.2023 г.
4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН: КУВИ-001/2023-109112312 от 11.05.2023 г.

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. Окружающая застройка:

школа, ресторан, кафе, жилой массив

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта высокий/средний/низкий (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<i>гор.</i>
Газоснабжение	<i>нет</i>
Водоснабжение	<i>гор.</i>
Канализация	<i>гор.</i>
Лифт	<i>3 лифта + 6 эскапаторов</i>
Кондиционирование	<i>+</i>
Вентиляция	<i>+</i>
Система оповещения в случае пожара	<i>+</i>
Система контроля доступа	<i>+</i>

Внешнее благоустройство: *от хоз.* _____ (организованная/стихийная)
 Наличие парковки _____

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад.



Фото 2. Фасад.

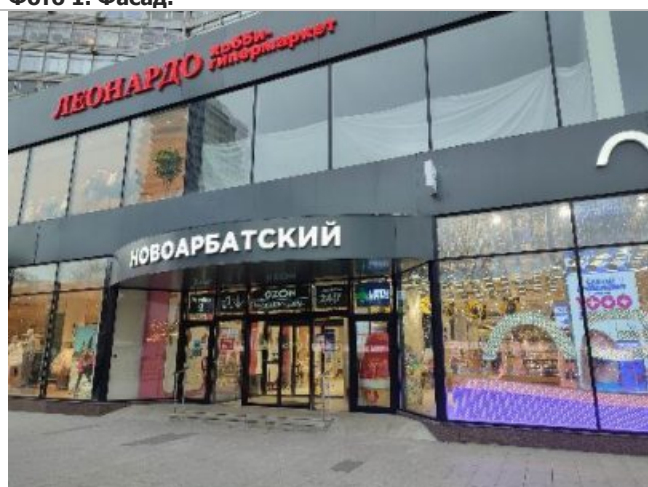


Фото 3. Фасад.



Фото 4. Фасад.



Фото 5. Фасад.



Фото 6. Фасад.



Фото 7. Фасад.



Фото 8. Фасад.



Фото 9. Фасад.

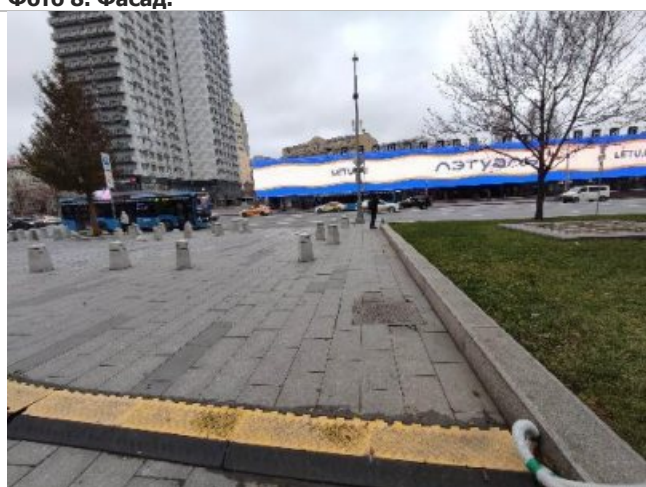


Фото 10. Прилегающая территория.

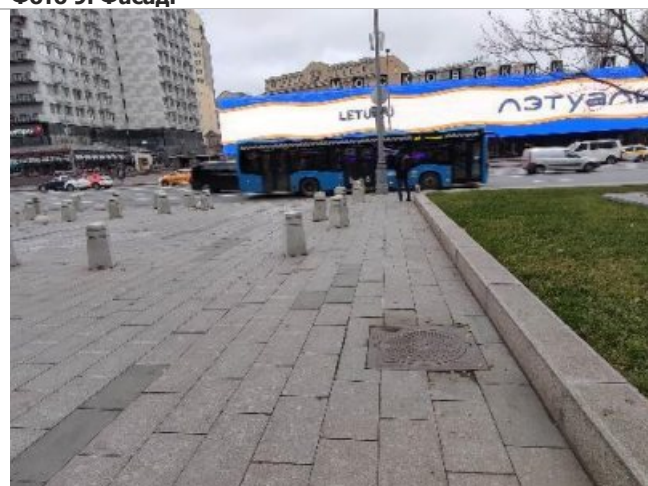


Фото 11. Прилегающая территория.

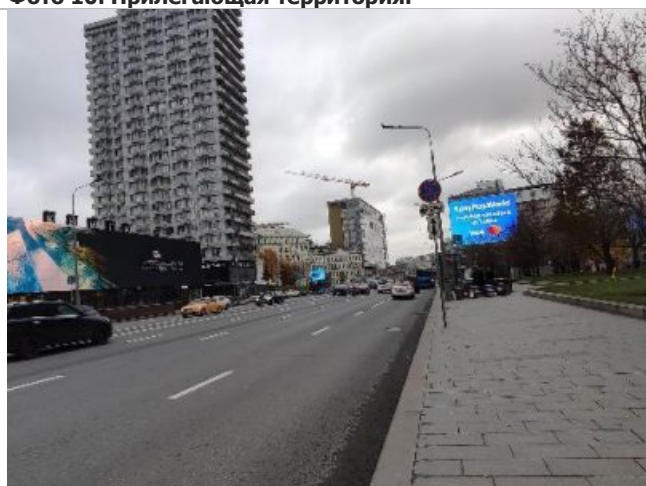


Фото 12. Прилегающая территория.

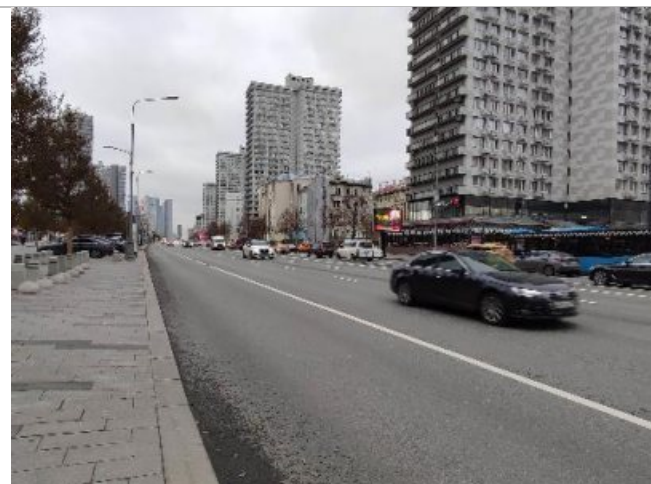


Фото 13. Прилегающая территория.



Фото 14. Прилегающая территория.



Фото 15. Прилегающая территория.



Фото 16. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 17. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 18. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 19. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 20. Внутреннее помещение 1го этажа.

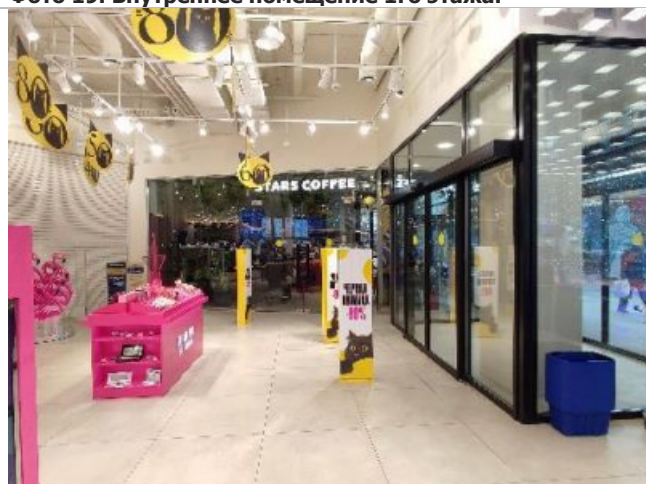


Фото 21. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 22. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 23. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 24. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 25. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 26. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 27. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 28. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 29. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 30. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 31. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 32. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 33. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 34. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 35. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 36. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 37. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 38. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 39. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 40. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 41. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 42. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 43. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 44. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 45. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 46. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 47. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 48. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 49. Внутреннее помещение 1го этажа.

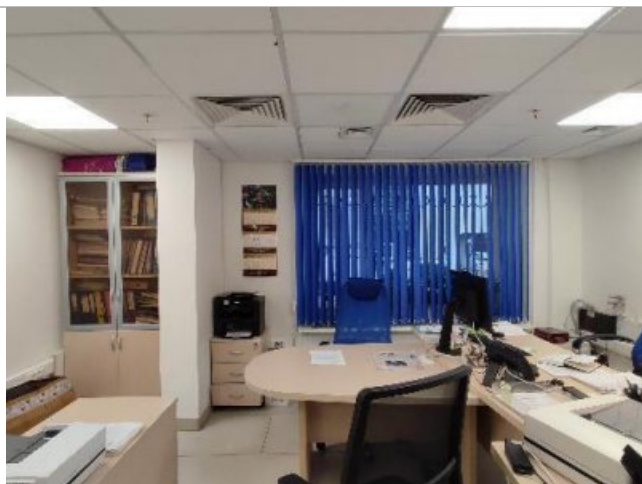


Фото 50. Внутреннее помещение 1го этажа.

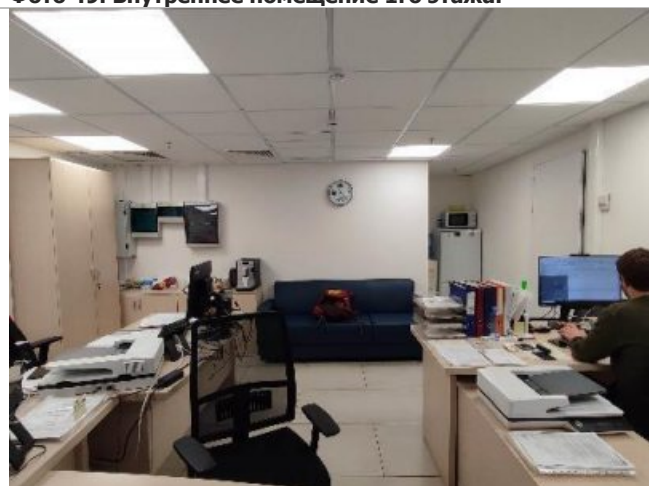


Фото 51. Внутреннее помещение 1го этажа.



Фото 52. Внутреннее помещение 2го этажа.

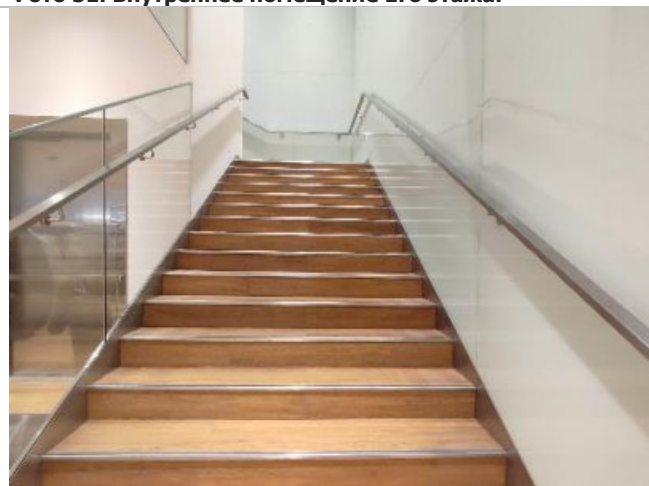


Фото 53. Внутреннее помещение 2го этажа.

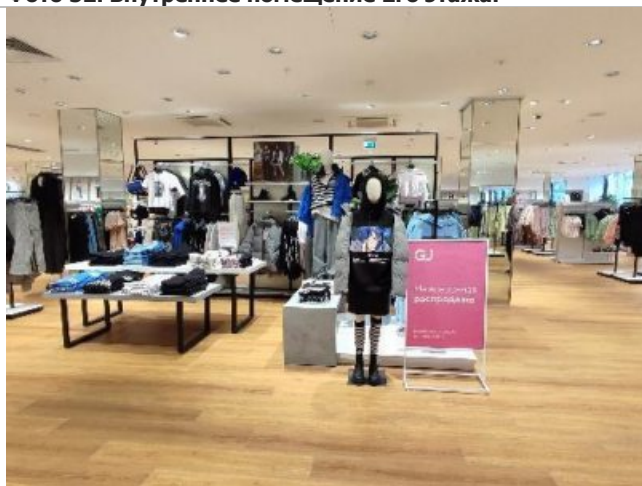


Фото 54. Внутреннее помещение 2го этажа.

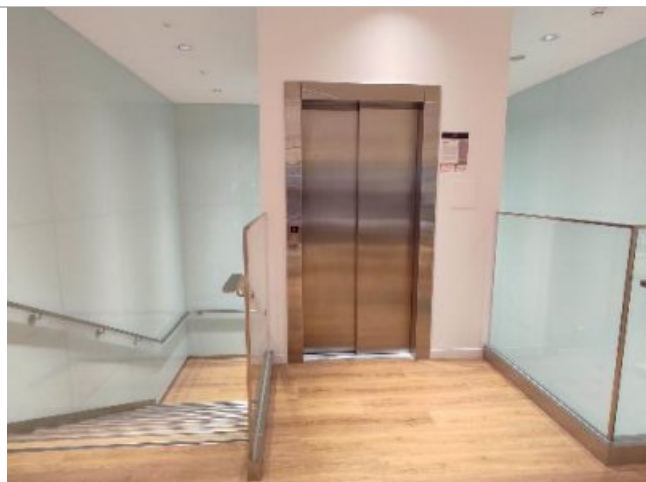


Фото 55. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 56. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 57. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 58. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 59. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 60. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 61. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 62. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 63. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 64. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 65. Внутреннее помещение 2го этажа.

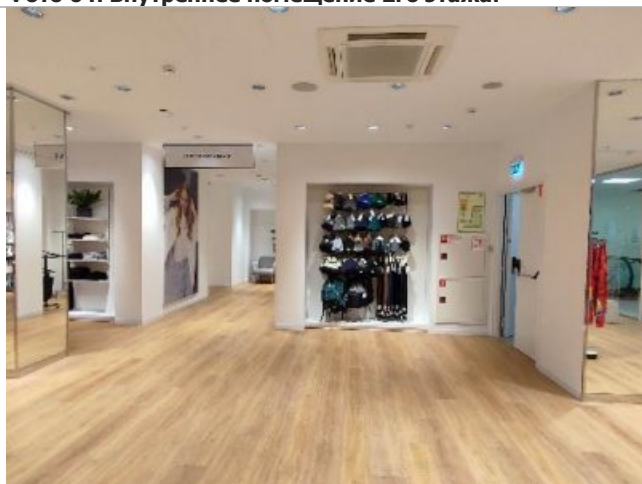


Фото 66. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 67. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 68. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 69. Внутреннее помещение 2го этажа.

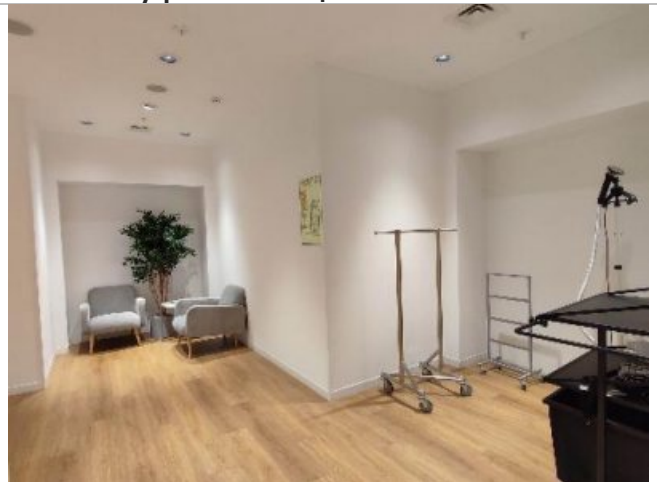


Фото 70. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 71. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 72. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 73. Внутреннее помещение 2го этажа.

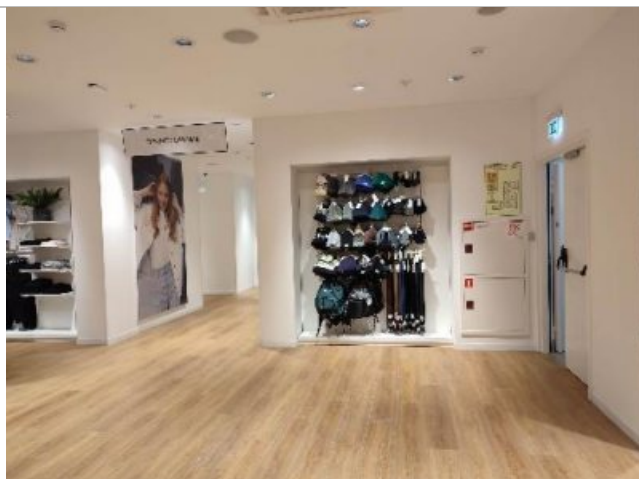


Фото 74. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 75. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 76. Внутреннее помещение 2го этажа.

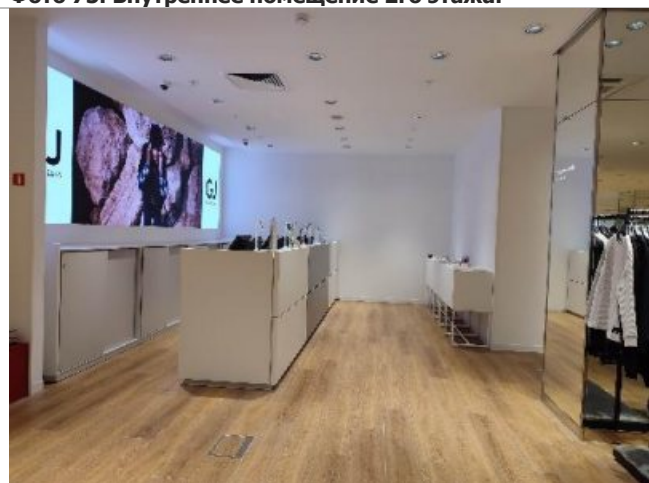


Фото 77. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 78. Внутреннее помещение 2го этажа.

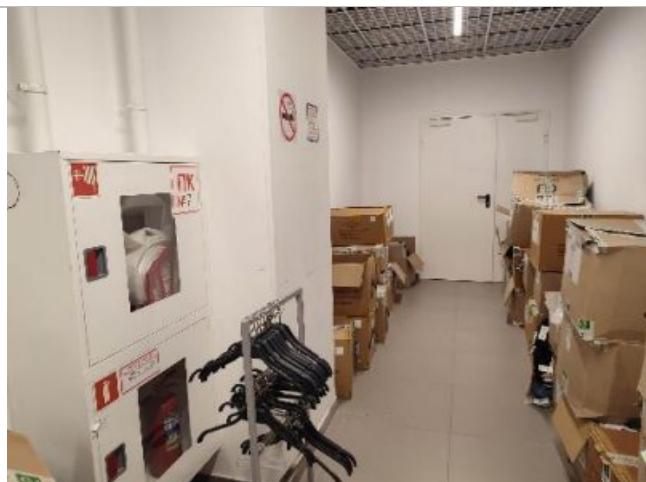


Фото 79. Внутреннее помещение 2го этажа.

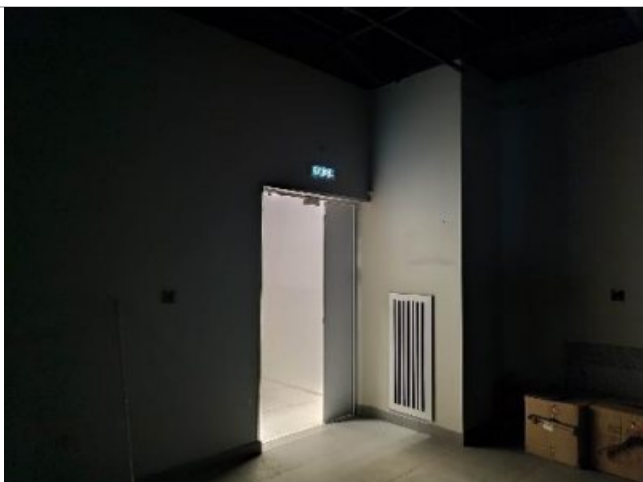


Фото 80. Внутреннее помещение 2го этажа.

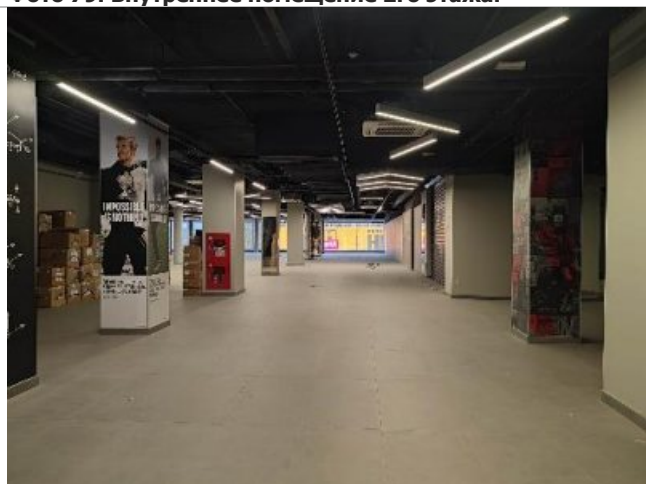


Фото 81. Внутреннее помещение 2го этажа.

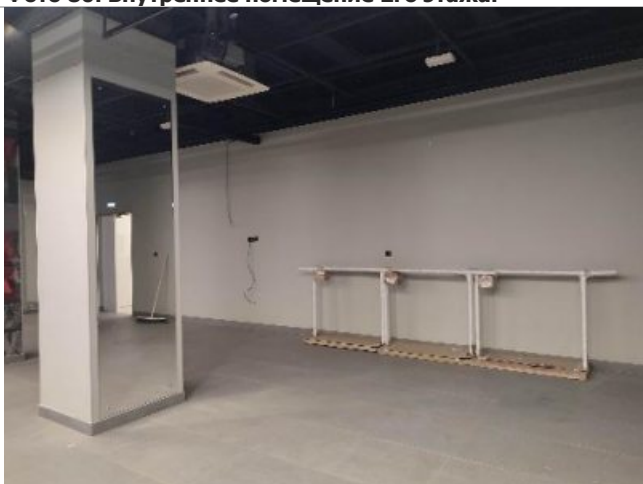


Фото 82. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 83. Внутреннее помещение 2го этажа.

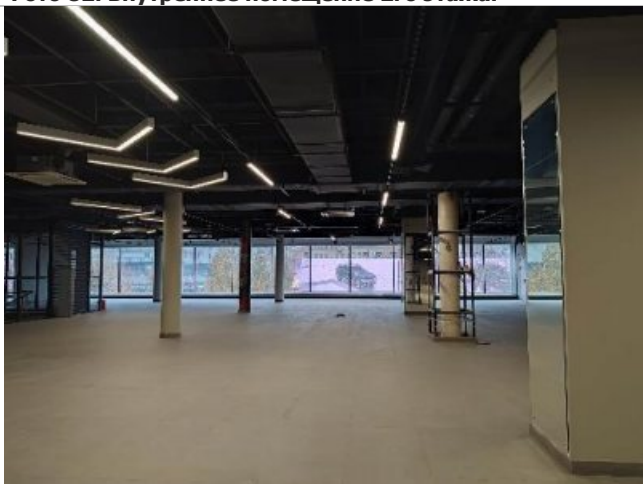


Фото 84. Внутреннее помещение 2го этажа.

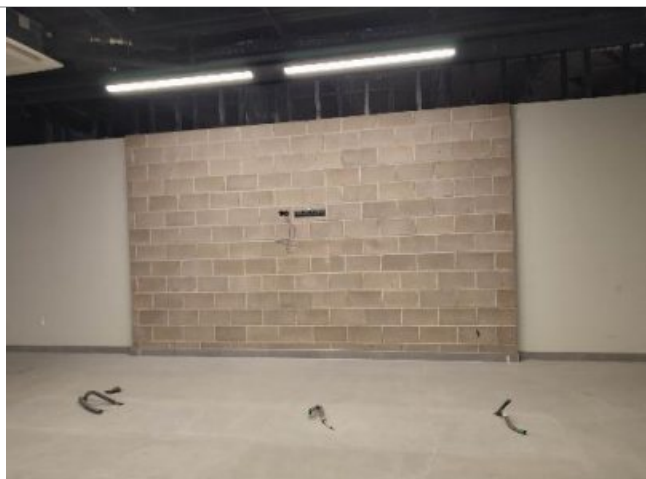


Фото 85. Внутреннее помещение 2го этажа.

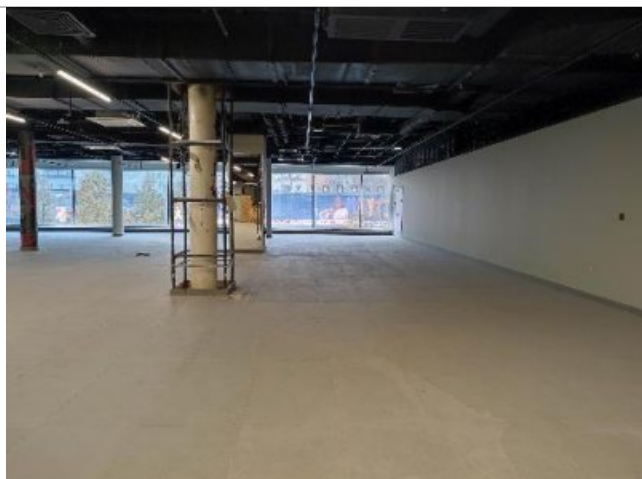


Фото 86. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 87. Внутреннее помещение 2го этажа.

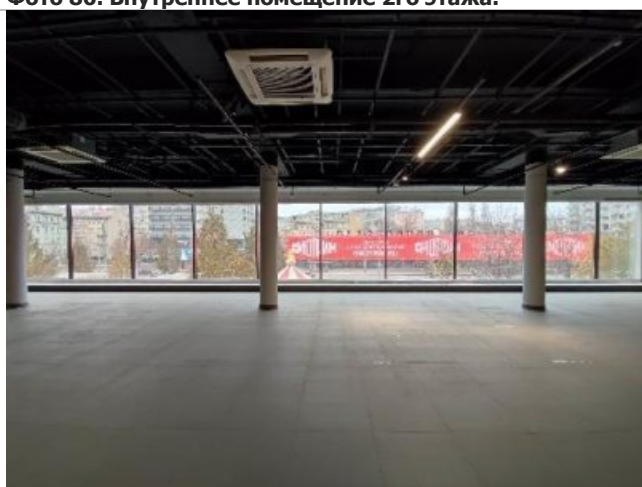


Фото 88. Внутреннее помещение 2го этажа.

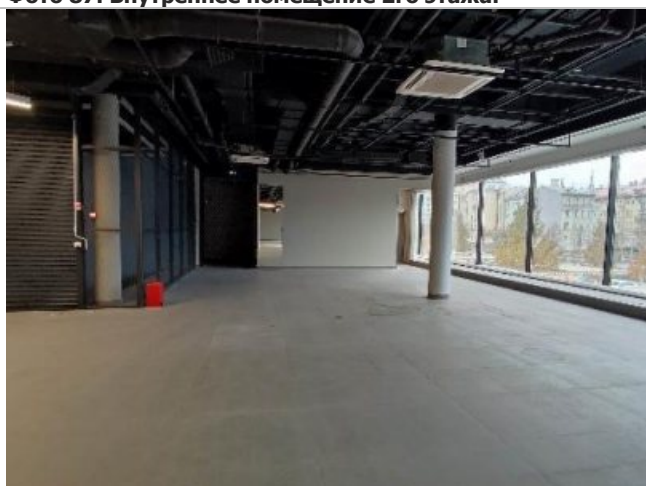


Фото 89. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 90. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 91. Внутреннее помещение 2го этажа.

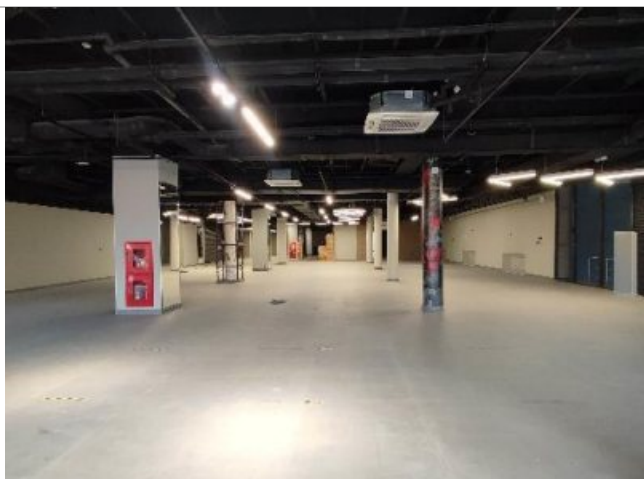


Фото 92. Внутреннее помещение 2го этажа.

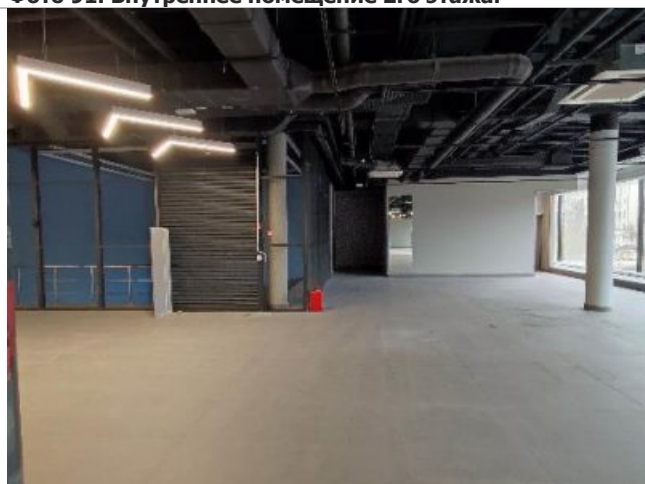


Фото 93. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 94. Внутреннее помещение 2го этажа.

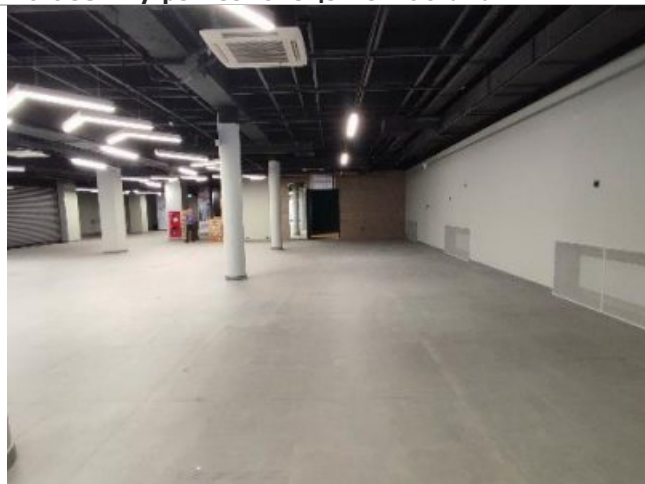


Фото 95. Внутреннее помещение 2го этажа.

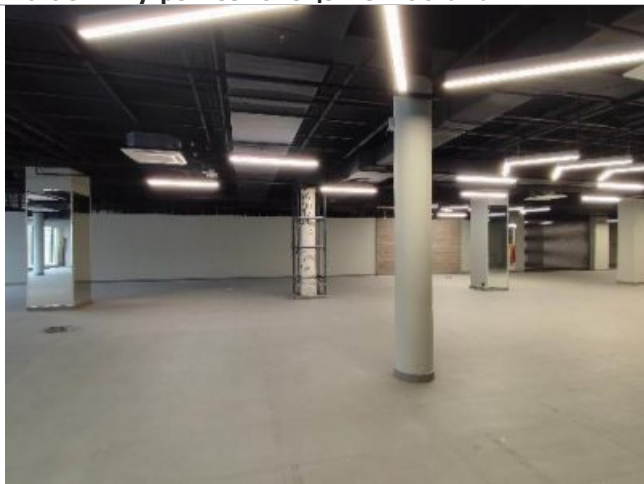


Фото 96. Внутреннее помещение 2го этажа.

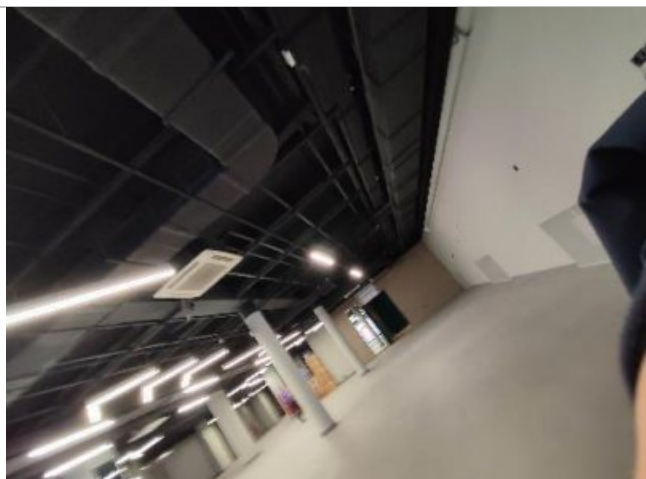


Фото 97. Внутреннее помещение 2го этажа.

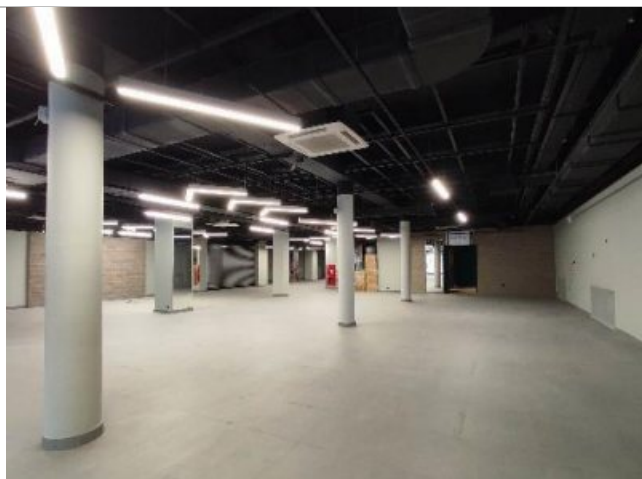


Фото 98. Внутреннее помещение 2го этажа.

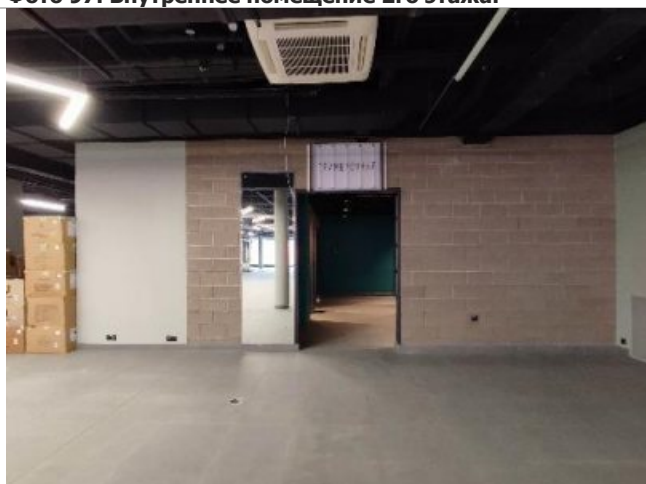


Фото 99. Внутреннее помещение 2го этажа.

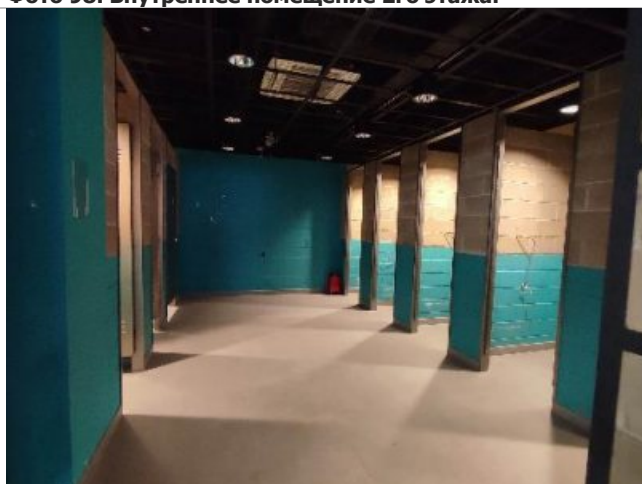


Фото 100. Внутреннее помещение 2го этажа.

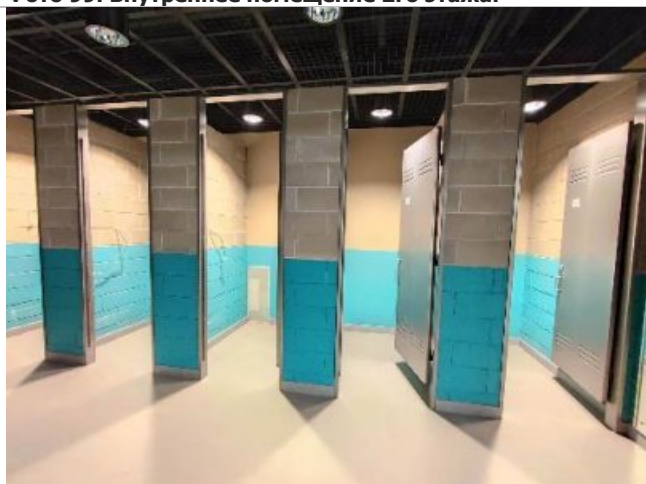


Фото 101. Внутреннее помещение 2го этажа.

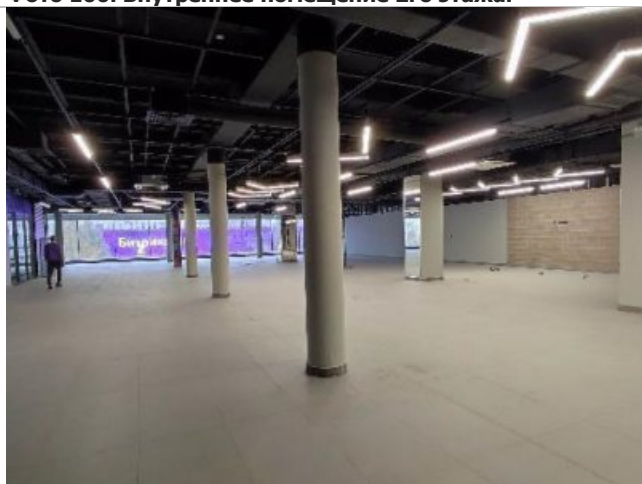


Фото 102. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 103. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 104. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 105. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 106. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 107. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 108. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 109. Внутреннее помещение 2го этажа.

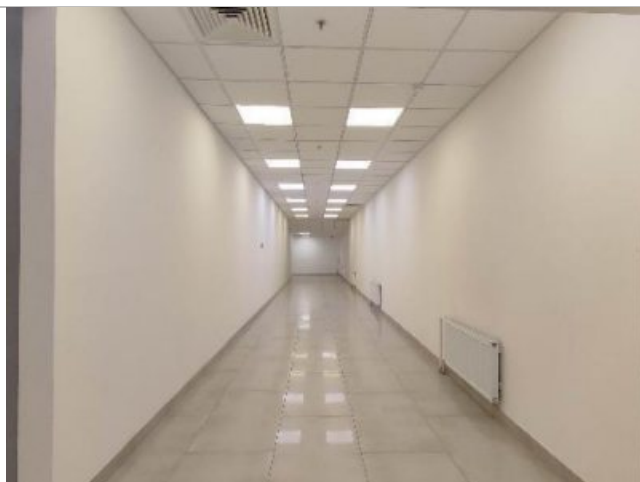


Фото 110. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 111. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 112. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 113. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 114. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 115. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 116. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 117. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 118. Внутреннее помещение 2го этажа.



Фото 119. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 120. Внутреннее помещение -1го этажа.

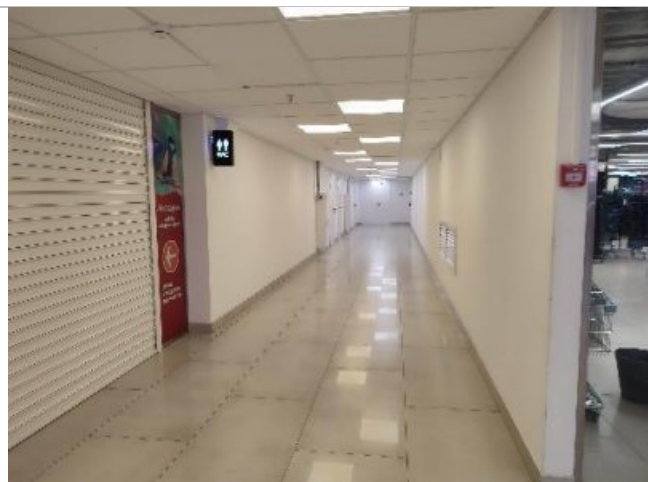


Фото 121. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 122. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 123. Внутреннее помещение -1го этажа.

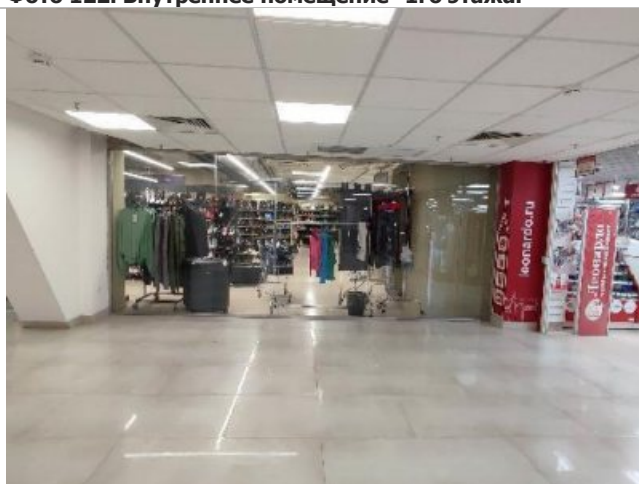


Фото 124. Внутреннее помещение -1го этажа.

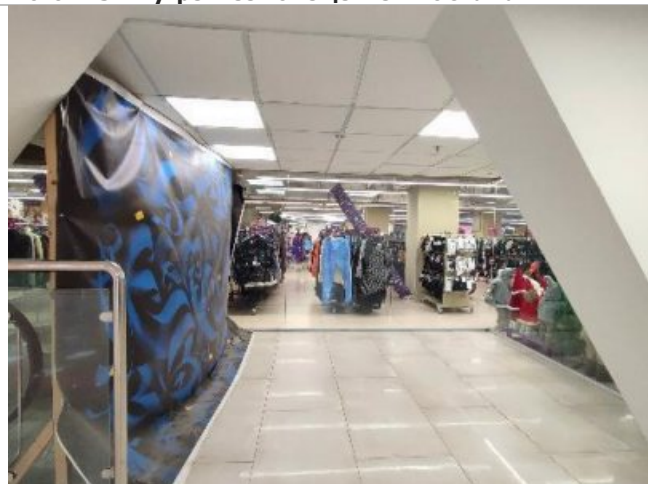


Фото 125. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 126. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 127. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 128. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 129. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 130. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 131. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 132. Внутреннее помещение -1го этажа.

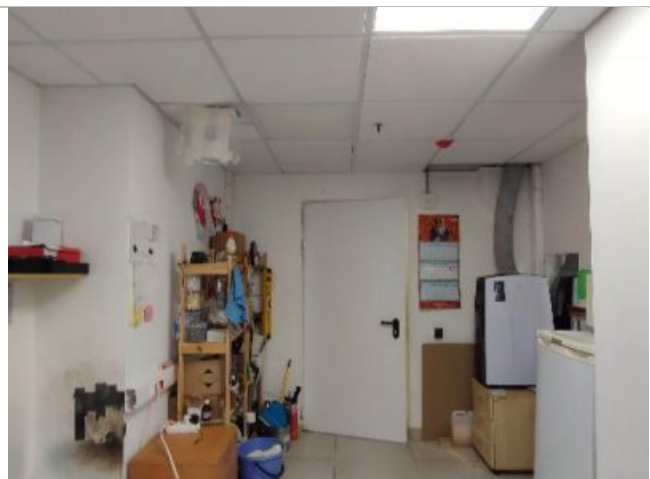


Фото 133. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 134. Внутреннее помещение -1го этажа.



Фото 135. Внутреннее помещение -2го этажа.

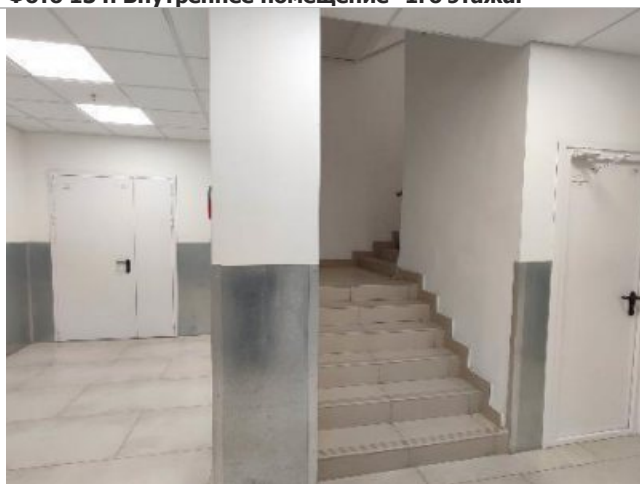


Фото 136. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 137. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 138. Внутреннее помещение -2го этажа.

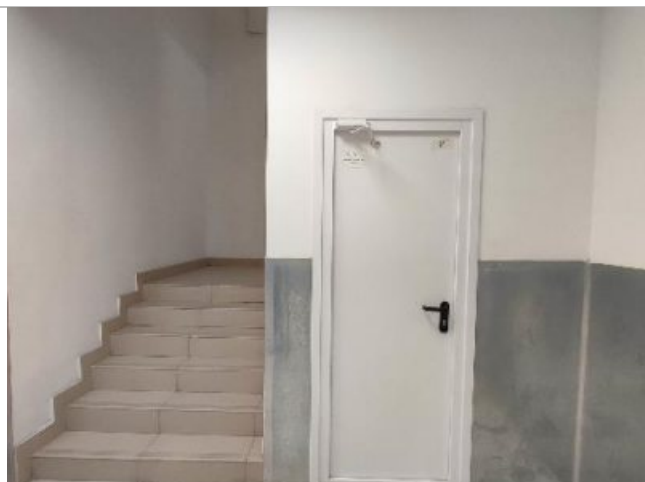


Фото 139. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 140. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 141. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 142. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 143. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 144. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 145. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 146. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 147. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 148. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 149. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 150. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 151. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 152. Внутреннее помещение -2го этажа.

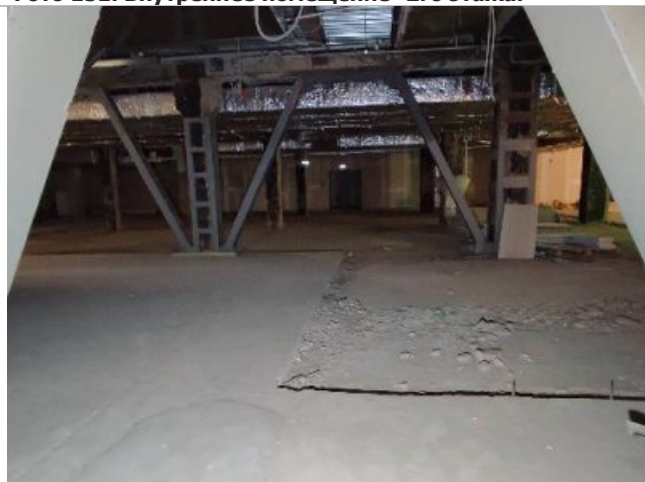


Фото 153. Внутреннее помещение -2го этажа.

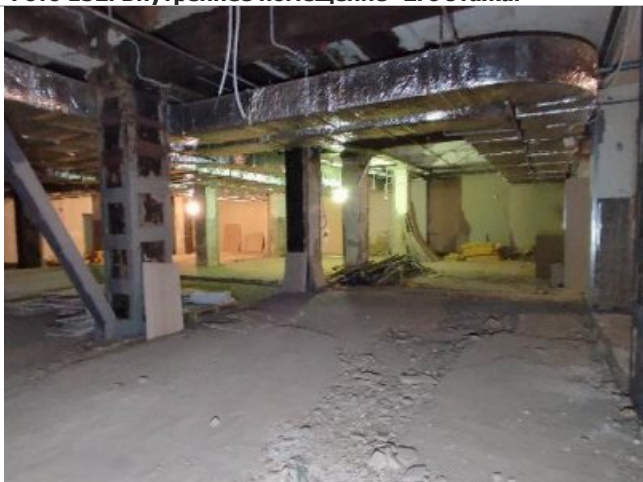


Фото 154. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 155. Внутреннее помещение -2го этажа.



Фото 156. Внутреннее помещение -2го этажа.

Источник: результаты осмотра Исполнителя