



ИО-0424-46

Отчет об оценке

нежилых помещений, расположенных по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат,
дом 11, строение 1, с учетом права долгосрочной
аренды (49 лет) на часть земельных участков с
кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64,
77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и
77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03
кв. м, приходящихся на нежилые помещения

Дата оценки	24 апреля 2024 года
Дата составления отчета	03 мая 2024 года
Заказчик	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный б»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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



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

Представителю по доверенности
Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Заданием на оценку № 4 от 05 апреля 2024 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, с АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 6» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка недвижимого имущества (далее – Объект оценки), по состоянию на 24 апреля 2024 года (дата оценки):

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.

2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.

3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.

4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.

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)).

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, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

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)).

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, принадлежащего 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)). *

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

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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

Справедливая Объекта оценки по состоянию на 24 апреля 2024 года составляет:

2 433 000 000 (Два миллиарда четыреста тридцать три миллиона) рублей без учета НДС¹,

в том числе:

Таблица № 1. Результаты оценки Объекта оценки²

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	77:01:0001046:1528	698 000 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	77:01:0001046:2551	665 000 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	77:01:0001046:2906	324 000 000

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

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Задаанию на оценку (для целей переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6»)

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	77:01:0001046:2897	536 000 000
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, в том числе:	77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408	210 000 000
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	152 280 000
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	52 650 000
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	4 160 000
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	910 000
Итого:			2 433 000 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Васильева Т. Ю.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	13
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	14
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	18
2.2. Используемая терминология	19
2.3. Последовательность определения стоимости	23
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1. Состав Объекта оценки	23
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	24
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	25
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	28
3.5. Описание Объекта оценки	34
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	42
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	42
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	43
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	43
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	46
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	49
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	61
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	69
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	70
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	71
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	74
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	75
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	76
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках/предложениях</i>	79
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	79
6.1.5. <i>Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами</i>	79
6.1.6. <i>Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки</i>	85
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	89
6.3. Доходный подход	89
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	90
6.3.2. <i>Расчет доходов в составе денежного потока</i>	91
6.3.3. <i>Расчет расходов в составе денежного потока</i>	98
6.3.4. <i>Определение ставки капитализации</i>	104
6.3.5. <i>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i>	108
6.4. Расчет стоимости прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения	109
6.4.1. <i>Обоснование выбора подхода и метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках выбранного подхода и метода</i>	111
6.4.2. <i>Расчет стоимости прав на части земельных участков в рамках доходного подхода</i>	112
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	116
ПРИЛОЖЕНИЯ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	146

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 4 от 05 апреля 2024 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6»
Дата составления и порядко- вый номер Отчета	ИО-0424-46 от 03 мая 2024 года
Общая информация, иденти- фицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528. • Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551. • Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906. • Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897. • Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть 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)). • 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)). • 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)). • 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)). <p>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае</p>

Показатель	Характеристика																																												
	продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.																																												
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 2 503 166 718 руб. без НДС Доходный: 2 395 785 017 руб. без НДС.																																												
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 24 апреля 2024 года составляет: 2 433 000 000 (Два миллиарда четыреста тридцать три миллиона) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i>																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1</td> <td>77:01:0001046:1528</td> <td>698 000 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2</td> <td>77:01:0001046:2551</td> <td>665 000 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П</td> <td>77:01:0001046:2906</td> <td>324 000 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1</td> <td>77:01:0001046:2897</td> <td>536 000 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i></td> <td>77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408</td> <td>210 000 000</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64</td> <td>-</td> <td>152 280 000</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65</td> <td>-</td> <td>52 650 000</td> </tr> <tr> <td>5.3</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400</td> <td>-</td> <td>4 160 000</td> </tr> <tr> <td>5.4</td> <td>- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408</td> <td>-</td> <td>910 000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Итого:</td> <td>2 433 000 000</td> </tr> </tbody> </table>	№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	77:01:0001046:1528	698 000 000	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	77:01:0001046:2551	665 000 000	3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	77:01:0001046:2906	324 000 000	4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	77:01:0001046:2897	536 000 000	5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i>	77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408	210 000 000	5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	152 280 000	5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	52 650 000	5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	4 160 000	5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	910 000	Итого:			2 433 000 000
№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до миллионов рублей, руб. без НДС																																										
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	77:01:0001046:1528	698 000 000																																										
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	77:01:0001046:2551	665 000 000																																										
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	77:01:0001046:2906	324 000 000																																										
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	77:01:0001046:2897	536 000 000																																										
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, <i>в том числе:</i>	77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408	210 000 000																																										
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	152 280 000																																										
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	52 650 000																																										
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	4 160 000																																										
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	910 000																																										
Итого:			2 433 000 000																																										
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью оценки – для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>																																												

1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки, включая права на Объект оценки	1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при	2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр.

Наименование	Характеристика
<p>наличии)</p> <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.</p> <p>3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.</p> <p>4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.</p> <p>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)).</p> <p>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)); 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)).</p> <p>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)).</p> <p>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)).</p> <p>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «Современный б», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): доверительное управление, долгосрочная аренда; • Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «Современный б», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев,

Наименование	Характеристика
Цель оценки	<p>Ограничения (обременения) в виде доверительного управления.</p> <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;
Основания для установления предпосылок стоимости	2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.
	<p>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Дата оценки	24 апреля 2024 г.
Иные расчетные величины	Не определяются.
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки,</p>

Наименование	Характеристика
	<p>были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительско-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p>

Наименование	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что содержащаяся в отчете информация и исключение из нее влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, принадлежащих на нежилые помещения.</p> <p>— Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если тако-	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.

Наименование	Характеристика
вые существуют	
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF и файлов с расчетами в формате Excel.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
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 стоимость	Определять не требуется
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Срок оказания услуг	До 03 мая 2024 г. (включительно).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Полное наименование	Акционерное Общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный б»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный б»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22 июля 2002 г.
Юридический адрес	123112, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 12, этаж 40

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020332-1 от 31 мая 2021 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.

Показатель	Характеристика
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании ответственности	Полис страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан ПАО СК «Ростгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

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

рые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

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

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

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

- Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.

- Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.

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

Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком³.

Иные существенные допущения: не выявлены.

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

³ В соответствии с ФСО III п. 5 «Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки». Данное требование оценочного законодательства соблюдено при формулировке Объекта оценки в Задании на оценку и в Основных фактах выводов (см. Разделы 1.1. и 1.2. Отчета). Далее по тексту Отчета для удобства восприятия Объект оценки может указываться в сокращенной формулировке, т.е. с указанием основных характеристик, но без указания специального допущения. При этом Оценщик поясняет, что настоящая оценка проведена с учетом специального допущения и наличие сокращенных формулировок по тексту Отчета не изменяет предпосылки расчета в отношении наличия специального допущения.

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки⁴:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;

⁴ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁵, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или

⁵ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I).

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки⁶ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

⁶ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

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

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то

есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку № 4 от 05 апреля 2024 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10 апреля 2020 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный б», являются объекты недвижимости в составе:

- Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.
- Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.
- Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906.
- Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть 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, принадлежащего 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)).
- 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, прихо-

дящегося 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)).

- 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)).

- 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)).

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87291095.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87295087.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87294093.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87294687.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87292109.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87290807.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87291713.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87292798.
9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.
10. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.
11. Экспликация к поэтажному плану помещения от 24.07.2020 г.
12. 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.
13. Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
14. Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.

15. Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
16. Дополнительное соглашение №2 от 28 июля 2021 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
17. Уведомление об индексации № ИСХ- 93/24 от 23 января 2024 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения и к ним, а также некоторые другие из предоставленных документов, а именно пп. 12-17, относятся к документам ограниченного доступа. В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика данные документы не прикладываются к Отчету об оценке, в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 6. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 6» ⁷ . Право долгосрочной аренды на часть земельных участков (доля в праве 0,2594) ⁸
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.

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

⁸ См п. 3.5. данного Отчета

Показатель	Характеристика
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁹	Помещения – доверительное управление, долгосрочная аренда. Земельные участки (их части) – доверительное управление.
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Сведения отсутствуют. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность результатов оценки.

Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности.

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

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

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территорий

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

⁹ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

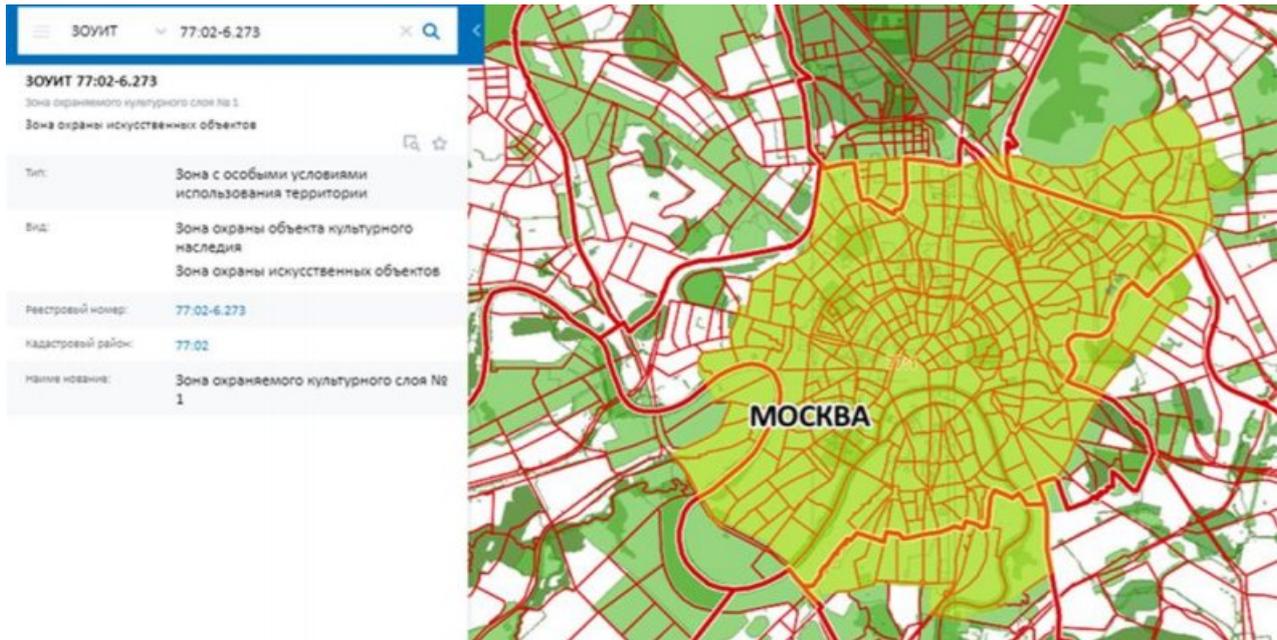


Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты¹⁰)

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

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

Реестровый номер: 77:02-6.273.

Кадастровый район: 77:02.

Наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1.

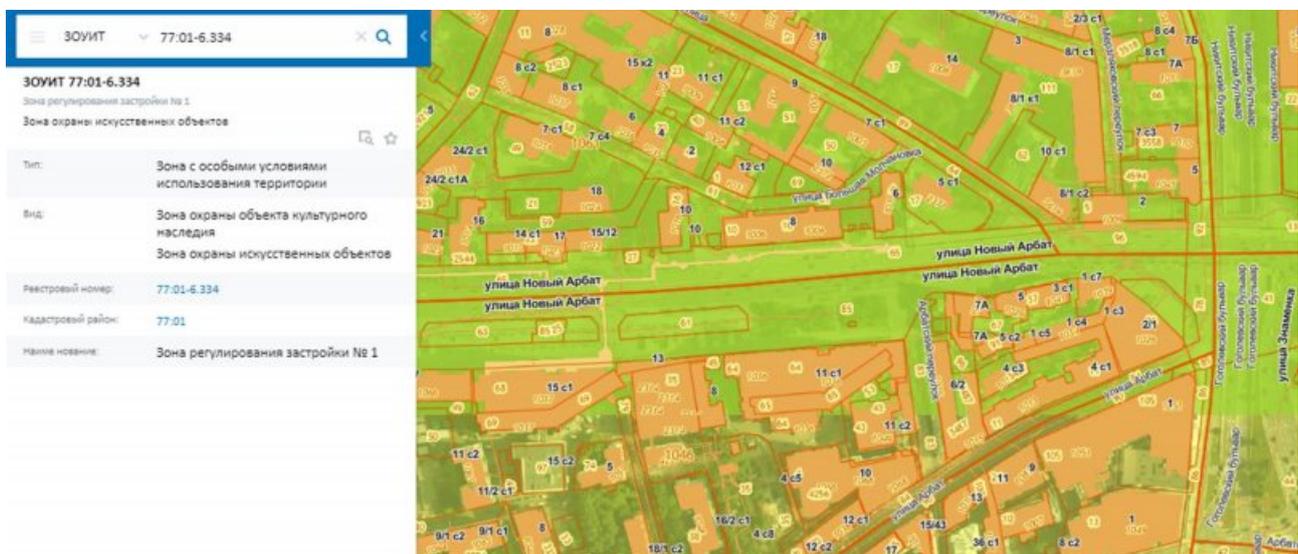


Рис. 2. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты¹¹)

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

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

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

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

Реестровый номер: 77:01-6.334.

Кадастровый район: 77:01.

Наименование: Зона регулирования застройки № 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на территории района Арбат (Центральный административный округ

(ЦАО)) г. Москвы по адресу: ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1.

Москва¹² – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 149 803 человек (на 01 января 2024 года)¹³. Самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

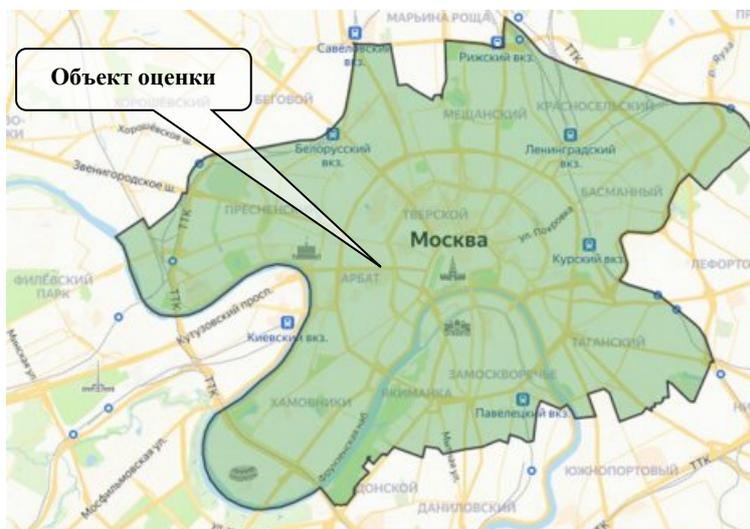


Рис. 3. Центральный административный округ на карте г. Москвы¹⁴

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

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

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

Общая численность жителей Центрального административного округа составляет 774 430 чел. (на 01.01.2024 г.)¹⁶.

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

¹³ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы по состоянию на 1 января 2024 года и в среднем за 2023 год (дата публикации 02.04.2024 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>, [¹⁴ Источник картографической информации. URL: \[https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/\]\(https://ginfo.ru/rayoni/centralnyy_administrativnyy_okrug/\)](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.doc 4,</p></div><div data-bbox=)

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

¹⁶ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области / Оценка численности постоянного населения г. Москвы по состоянию на 1 января 2024 года и в среднем за 2023 год (дата публикации 02.04.2024 г.). URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64634>,

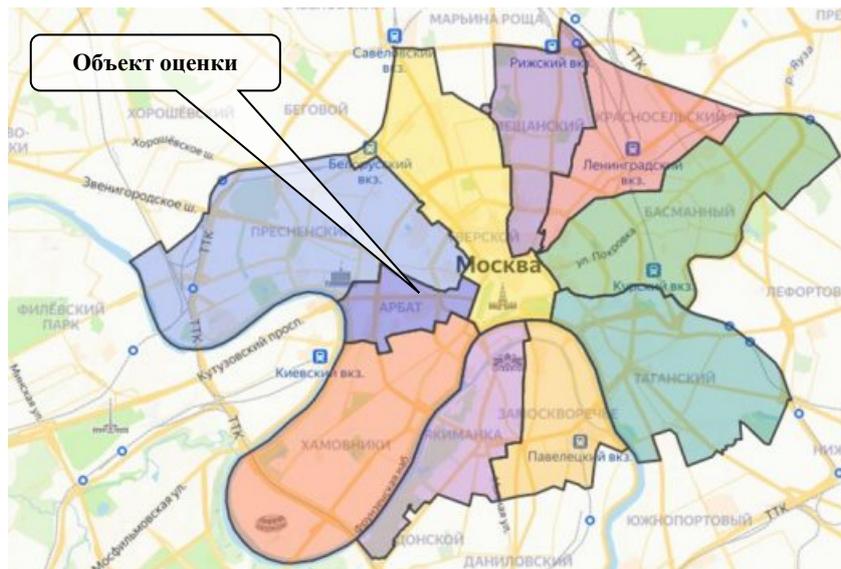


Рис. 4. Карта районов ЦАО¹⁷

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

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

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

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

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

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

Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Арбат: Дорогомилово (ЗАО), Пресненский,

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%87%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%BD%D0%B0%201%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC%20%D0%B7%D0%B0%202023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.doc 4>

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

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

Тверской и Хамовники.

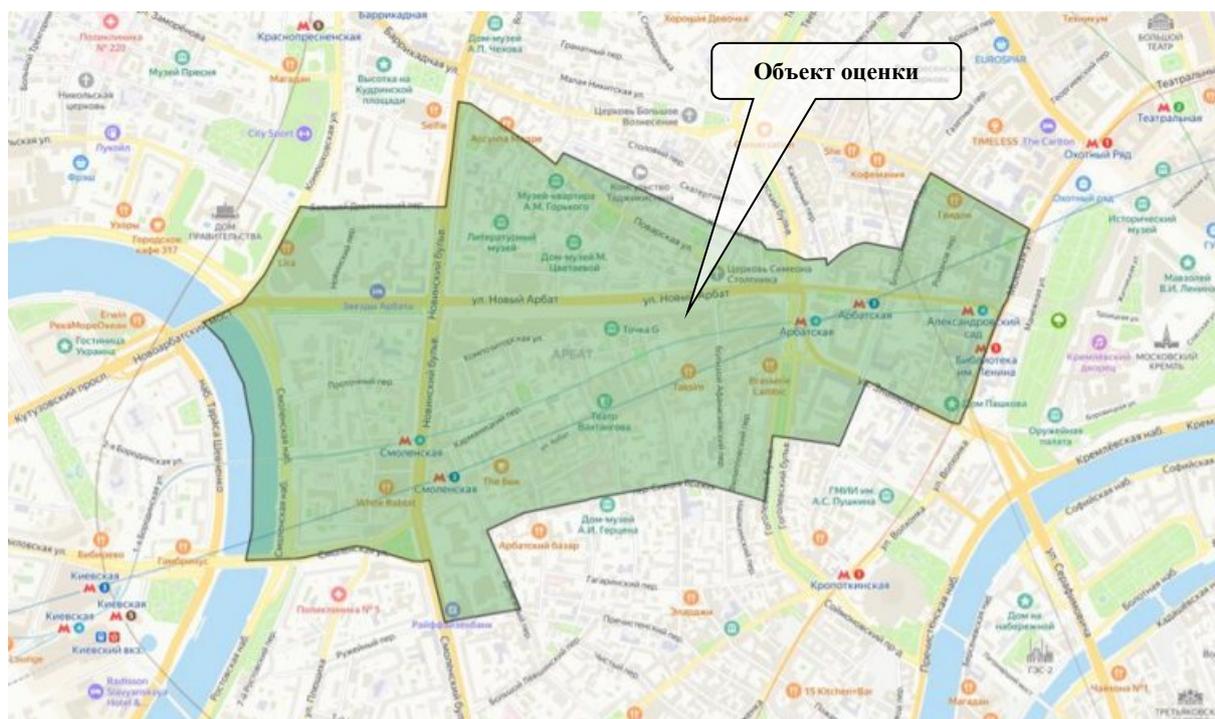


Рис. 5. Карта района Арбат г. Москвы¹⁹

*Новый Арбат*²⁰ – одна из наиболее известных городских улиц, ставшая самостоятельной и популярной достопримечательностью Москвы, построенная в 1960-х годах. Длина улицы составляет 1,5 километра: начинается от площади Арбатские Ворота и Бульварного кольца, она проходит до площади Свободной России, где переходит в Новоарбатский мост.

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

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

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

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

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

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

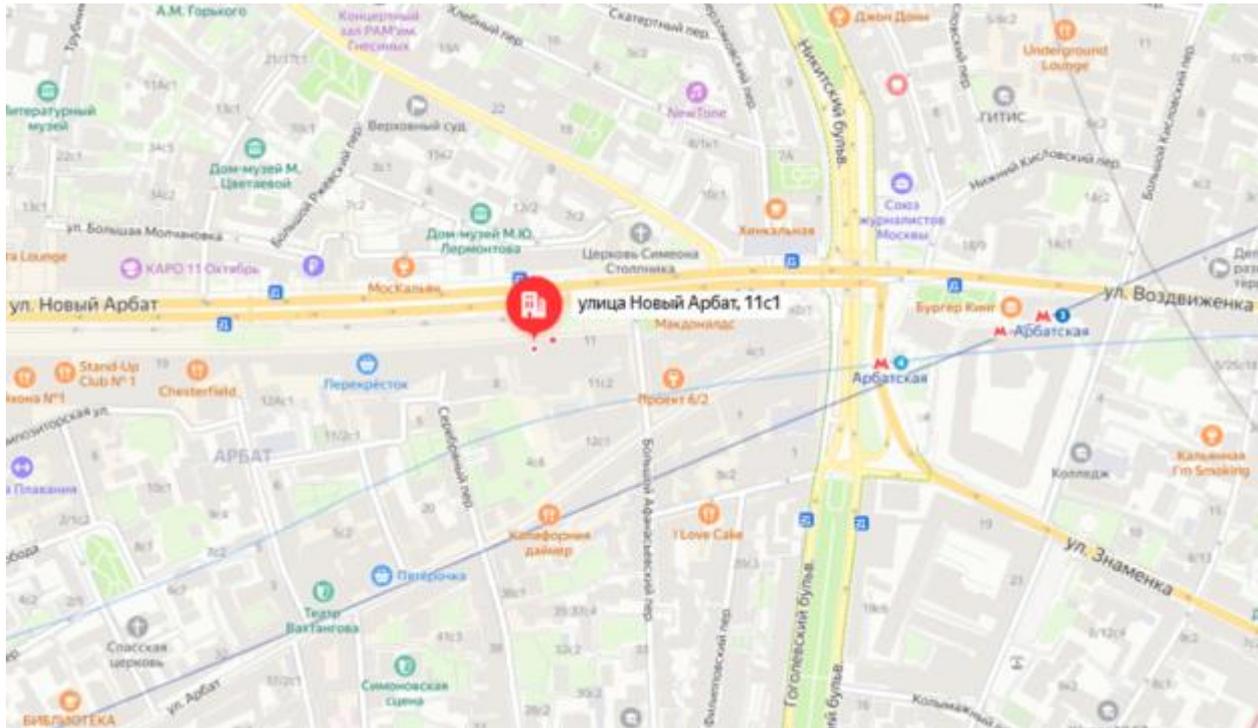


Рис. 6. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы²¹

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и офисно-торговой застройкой. Объект оценки расположен на первой линии одной из самых крупных торговых улиц Москвы – Новом Арбате. Объект оценки расположен в ~ 500 м²² от станции метро «Арбатская» (6 минут пешком).

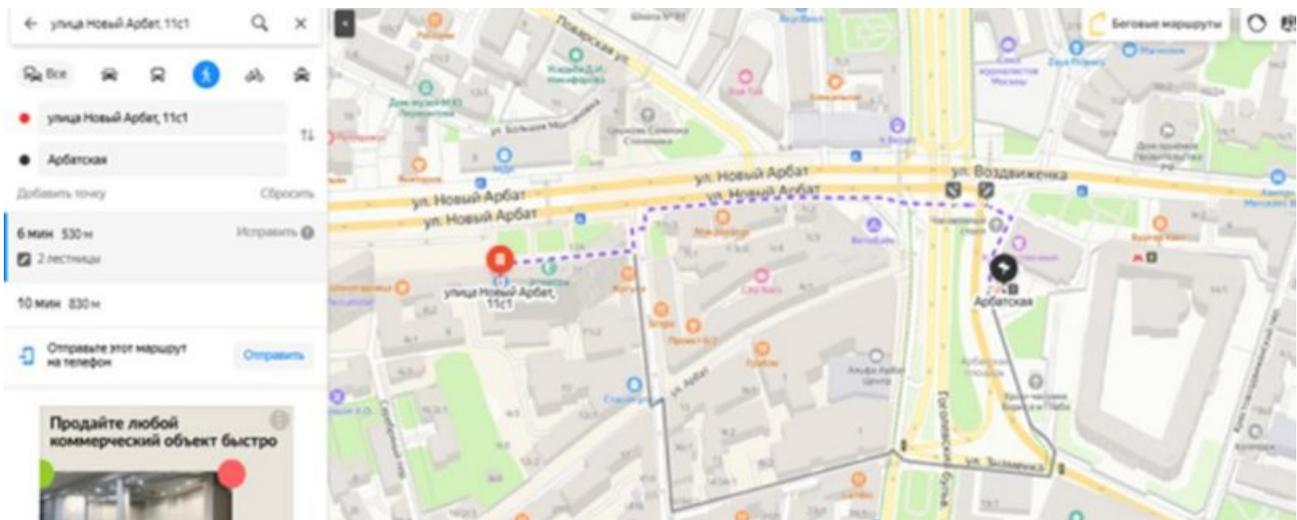


Рис. 7. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей станции метро на карте г. Москвы²³

Движение грузового транспорта без разрешения по территории ЦАО запрещено²⁴. Доступ к объекту возможен транспортом весом менее 3,5 т или другим транспортом при наличии действующего пропуска. Вблизи имеется городская парковка.

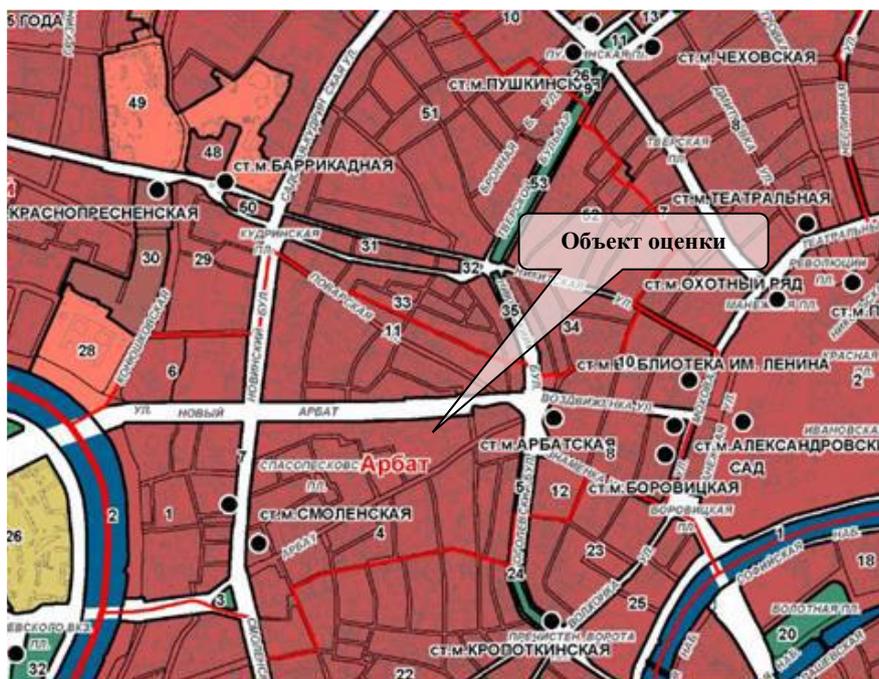
²¹ Источник картографической информации – Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

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

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

²⁴ Приказ Департамента транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы от 26 декабря 2023 года №61-02-733/23 «О временных ограничениях движения грузовых автотранспортных средств в городе Москве». URL: <https://www.mos.ru/dt/documents/priказы-i-rasporiazheniia-departamenta/view/298085220/>

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Рис. 8. Карта границ территориальных зон, условные обозначения (фрагмент)²⁵

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

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

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

3.5. Описание Объекта оценки

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

Таблица № 7. Описание здания, в котором расположен Объект оценки²⁶

Наименование	Значение
Кадастровый номер	77:01:0001046:1036
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2021 г., руб.	11 808 514 438,46
Назначение	Нежилое здание
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	1968
Количество этажей	26 (в том числе 2 подземных)
Общая площадь, кв. м	47 081,6
Материал стен	Крупнопанельные
Высота этажа	н/д
Сведения о мероприятиях по кап. ремонту дома	В 2005 году в помещениях ТЦ «Новоарбатский» провели комплексную реконструкцию, направленную на модернизацию и приведение торгового центра в соответствие современным требованиям
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

Таблица № 8. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Кадастровый номер	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Кадастровая стоимость, руб.	333 748 296,08	980 883 111,54	367 178 503,78	718 415 749,89
Общая площадь, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое

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

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Этаж расположения	-2 (подвал 1)	-1 (подвал 2), 2	-1 (подвал 2)	1
Ориентация входа	Отдельный с улицы			
Преимущественное состояние внутренней отделки	Хорошее, стандартный ремонт			
Описание внутренней отделки	Металлопластиковые окна и двери, плитка, окраска, подвесной потолок			
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций нет			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует			
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены			

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

Таблица № 9. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки Оценщик руководствовался следующими критериями²⁷:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью

²⁷ Критерии определены на основании классификации технического состояния объектов ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда / Модель определения стоимости права собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений) методом массовой оценки // https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1072/Model_stoimosti_3_kv_2022.pdf)

- косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнение и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, «без отделки» – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Таблица № 10. Описание земельных участков

Наименование	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения			
Адрес расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1			
Кадастровый номер	77:01:0001046:64	77:01:0001046:65	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	641 088 831,37	224 441 993,44	18 166 711,68	4 044 745,25
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Многофункциональная общественная зона (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов)			
Зоны особого режима использования	Зона охраняемого культурного слоя № 1 (реестровый номер: 77:02-6.273), зона регулирования застройки № 1 (реестровый номер: 77:01-6.334)			
Общая площадь, кв. м	4 171+/-23	1 442+/-13	114+/-4	25+/-2
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения, кв. м ²⁸	1 081,93	374,05	29,57	6,48
Доля в праве	Σ 1 492,03			
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	$(4\ 171 + 1\ 442 + 114 + 25) / (1\ 081,93 + 374,05 + 29,57 + 6,48) = 0,2594$			
Категория земель				
Вид разрешенного использования				
Фактическое (текущее) использование	По назначению			
Рельеф участка	Ровный			
Конфигурация участка	Многоугольная			
Наличие зарегистрированных строений на участке	Нежилое здание общей площадью 47 081,6 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001046:1036			
Наличие иных строений/сооружений на участке	Отсутствуют			
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация на участке, газоснабжение по границе			

²⁸ Площадь определена в соответствии с Соглашением о вступлении № М-01-055769 от 02.12.2020 г. в договор аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020 г.

Наименование	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

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



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 6. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 7. Состояние помещений на 1 этаже

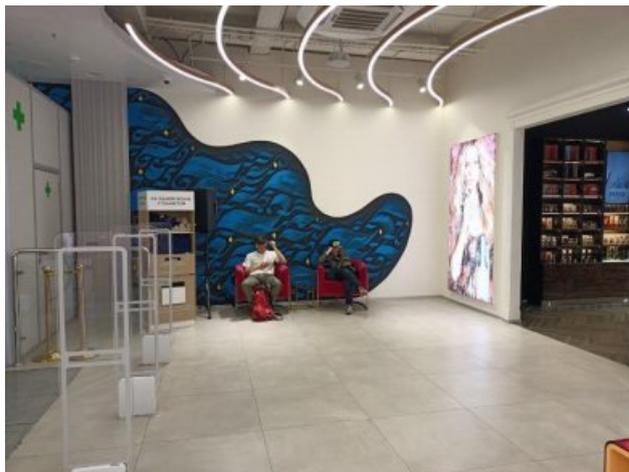


Фото 8. Состояние помещений на 1 этаже



Фото 9. Состояние помещений на 1 этаже

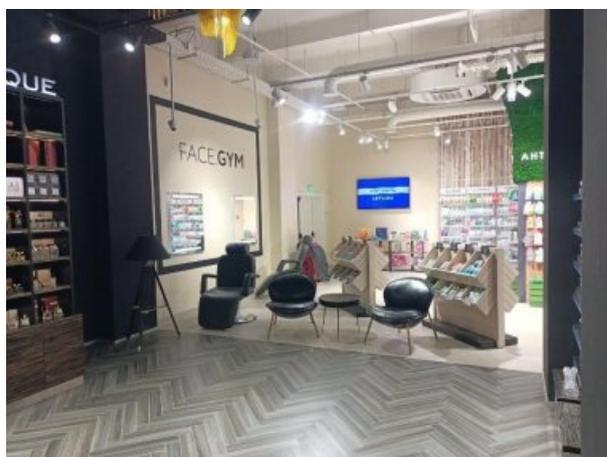


Фото 10. Состояние помещений на 1 этаже

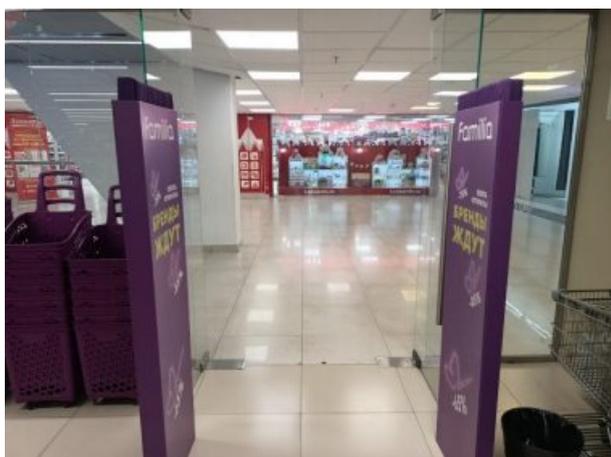


Фото 11. Состояние помещений на -1 этаже



Фото 12. Состояние помещений на -1 этаже



Фото 13. Состояние помещений на -1 этаже



Фото 14. Состояние помещений на -1 этаже



Фото 15. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 16. Состояние помещений на 2 этаже

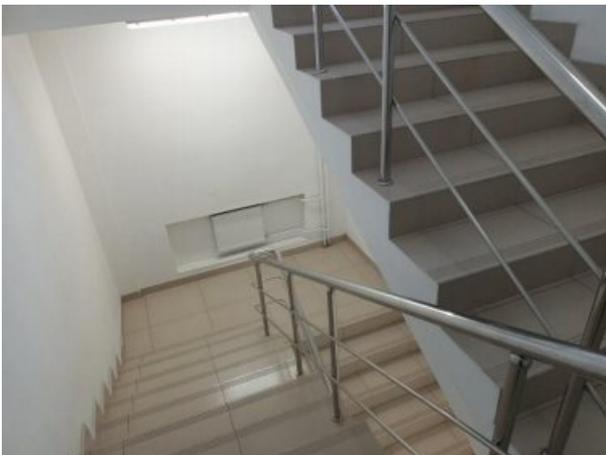


Фото 17. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 18. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 19. Состояние помещений на 2 этаже

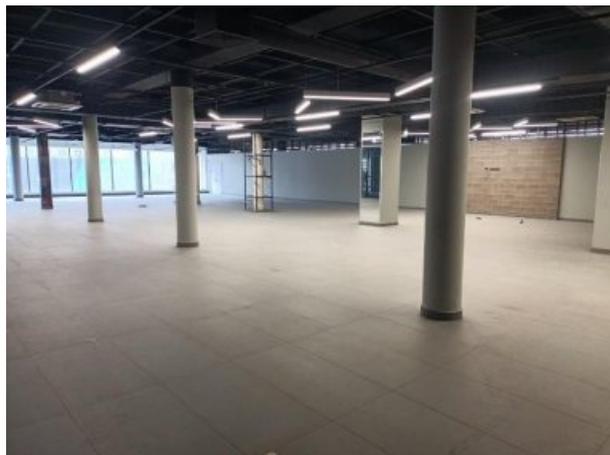


Фото 20. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 21. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 22. Состояние помещений на 2 этаже

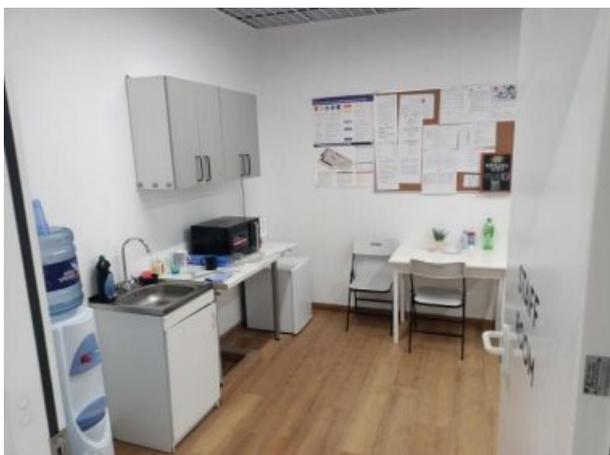


Фото 23. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 24. Состояние помещений на 2 этаже



Фото 25. Состояние помещений -2 этаж



Фото 26. Состояние помещений -2 этаж



Фото 27. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 28. Состояние помещений подвал, -2 этаж



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория



Фото 31. Прилегающая территория



Фото 32. Адресный указатель

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

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

В отношении оцениваемых помещений заключен Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. на 20 лет, согласно Заданию на оценку настоящая оценка проводится с учетом данного Договора аренды, исходя из допущения, что его существенные условия в течение срока действия не будут изменены. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.3 Отчета. Срок действия договора аренды (согласно п. 2.1-2.2 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.) составляет 20 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 20 мая 2019 г.).

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 171 041,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 106,3%. ³¹	ВРП города Москвы в 2023 году по прогнозам вырастет на 3,0 % и составит в номинальном объеме 30,1 трлн рублей. На фоне структурной перестройки российской экономики темп роста экономики города Москвы по базовому варианту прогноза составит в 2024 году 102,5%, в 2025-2026 годах – 102,7-103,0% соответственно ³² .																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,5%, в январе-феврале 2024 г. - 106,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-феврале 2024 г. - 101,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,5%, в январе-феврале 2024 г. - 110,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 823,1 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 1 555,0 млрд рублей, или 104,5%.	Индекс промышленного производства в январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. составил 115,6%, в феврале 2024 г. по сравнению с январем 2024 г. – 105,9%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. составил 117,0%, в феврале 2024 г. по сравнению с январем 2024 г. – 108,6%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 108 070,6 млн рублей или 99,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 97,9% к январю 2024 г. В феврале 2024 г. организациями-застройщиками возведено 7 жилых зданий. Населением построено 309 жилых домов, из них 63 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 5 258 новых квартир общей площадью жилых помещений 332,3 тыс. кв. метров.																																				
Структура экономики региона	Производство ВВП по видам экономической деятельности, в % к итогу: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>13,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,9%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%	Добыча полезных ископаемых	12,4%	Обрабатывающие производства	13,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,9%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³³ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>18,4%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,4%	Транспортировка и хранение	7,0%
Наименование вида экономической деятельности	2023 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%																																					
Добыча полезных ископаемых	12,4%																																					
Обрабатывающие производства	13,5%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																					
Строительство	5,0%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																																					
Транспортировка и хранение	6,9%																																					
Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	0,0%																																					
Добыча полезных ископаемых	-																																					
Обрабатывающие производства	15,6%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																					
Строительство	4,9%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	18,4%																																					
Транспортировка и хранение	7,0%																																					

²⁹ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-февраль 2024 года» (опубликовано 03.04.2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>

³⁰ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-феврале 2024 года» (опубликовано 05.04.2024 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-феврале%202024%20года».pdf>

³¹ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь 2024 года» (опубликовано 28.02.2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

³² Департамент экономической политики и развития города Москвы. «Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2024 и плановый период 2025 и 2026 годов» (опубликовано 11 октября 2023 г.) – URL: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/?ysclid=lfnlrdhpl598487597>

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰																																														
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>5,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,8%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,3%</td> </tr> </table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	3,2%	Деятельность финансовая и страховая	5,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,8%	Образование	3,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>8,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>1,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>9,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>2,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,9%</td> </tr> </table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	8,5%	Деятельность финансовая и страховая	1,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,9%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,0%	Образование	2,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%	Предоставление прочих видов услуг	0,9%
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																															
Деятельность в области информации и связи	3,2%																																															
Деятельность финансовая и страховая	5,2%																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,8%																																															
Образование	3,0%																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																															
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																															
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																															
Деятельность в области информации и связи	8,5%																																															
Деятельность финансовая и страховая	1,7%																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	13,9%																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	9,7%																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,0%																																															
Образование	2,2%																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,9%																																															
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 4 024,6 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 7 967,8 млрд рублей, или 110,7%.	Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 554,7 млрд рублей или 114,6% (в сопоставимых ценах) к февралю 2023 г. В январе-феврале 2024 г. - 1 096,1 млрд рублей или 114,4% к соответствующему периоду предыдущего года.																																														
Индекс потребительских цен	В феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.	В феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,8%.																																														
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2024 г. составила 75 034 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,6%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в феврале 2024 г. составил 2,8% (без исключения сезонного фактора)	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2024 г., по оперативным данным составила 131 745,4 рублей и увеличилась по сравнению с январем 2023 г. на 14,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2024 г. составила 106,8% к уровню января 2023 г. На конец февраля 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,28% от численности рабочей силы.																																														
Наиболее значимые предприятия региона	«Газпром» занял первое место в рейтинге. В 2022 году компания заработала прибыль в размере 1,3 трлн рублей. За восемь месяцев 2023 года крупнейший российский банк - Сбербанк заработал 999 млрд рублей прибыли. Крупные нефтегазовые компании - «Роснефть» (прибыль за первое полугодие 2023 года - 652 млрд рублей), «Лукойл» (565 млрд рублей) и «Ямал СПГ» (совместное предприятие «Новатэка» и иностранных инвесторов, компания раскрывает только показатели за год). Именно эти компании заняли три следующие позиции после «Газпрома». Замкнул пятерку самых прибыльных компаний «Новатэк». Из-за отсутствия в списке металлургических холдингов и падения прибыли банков на 10-е место прорвался производитель минеральных удобрений «Фосагро». В 2022 году чистая прибыль «Фосагро» выросла на 42% и достигла рекордных 184,7 млрд рублей благодаря росту цен на продукцию. Самой прибыльной транспортной компанией стал «ОТЭКО-Портсервис» (№22), оператор Таманского терминала навалочных грузов (уголь и сера) на Черном море. Также в рейтинг попали крупнейший на Дальнем Востоке логистический оператор FESCO (№37), увеличившая прибыль почти в 10 раз судоходная компания «Совкомфлот» (№58), железнодорожные операторы «Первая грузовая компания» (№38), Globaltrans (№64), «Модум-Транс» (№66) и др. Оператор платежной системы «Мир» НСПК (№61) увеличил свою прибыль в 2,6 раза, до 25,3 млрд рублей. Благодаря уходу международных платежных систем Visa, Mastercard и др. эмиссия карт «Мир» за год выросла на 60%. ³⁴	Наиболее крупные компании Москвы (по выручке): ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ТОРГОВЫЙ ДОМ «ПЕРЕКРЕСТОК», АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ», АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ», ООО «ДЖ.Т.И. РОССИЯ» (оптовая торговля табачными изделиями), ООО «ЛУКОЙЛ-РНП-ТРЕЙДИНГ», ООО «МВМ» (розничная торговля), ООО «ФМСМ», ПАО «МТС» и др. ³⁵																																														

³⁴ Статья «Газпром» снова возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России от 05 октября 2023 г. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/497832-gazprom-snova-vozglavil-rejting-samyh-pribyl-nyh-kompanij-rossii?ysclid=ldjca3m70680247229>

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ³⁶	Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2022 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности) ³⁷
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Россия лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.</p> <p>Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз. Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.</p> <p>«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.</p> <p>В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.³⁸</p> <p>Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022 — первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль — октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.</p> <p>Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям.</p> <p>Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической</p>	

³⁶ Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

³⁷ АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях», 16 октября 2023 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/?ysclid=lqc1sgz4o6758094190

³⁸ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на февраль 2024 года – URL: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20февраль.pdf>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁹	Социально-экономическое положение г. Москвы ³⁰
	<p>ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.³⁹</p> <p>Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2023 году – рост на 3,5% (+0,4 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 1,6%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,0% (опрос в декабре 2023 г.: +6,3%).⁴⁰</p>	

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

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

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

Выводы: в январе-феврале 2024 года в г. Москва отмечался рост объемов промышленного производства и незначительное снижение объемов строительства по сравнению с сопоставимым периодом 2023 года. Оборот розничной торговли увеличился в сравнении с предыдущим периодом. Увеличился размер реальной заработной платы в сравнении предыдущим месяцем.

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

По типу объекта недвижимости и особенностям его объемно-планировочного решения торговые объекты бывают:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

³⁹ По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/

⁴⁰ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2024 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Классификация торговых объектов по размерам⁴¹:

- магазин: стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения;
- универсальный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу универсального ассортимента продовольственных и/или непродовольственных товаров;
- специализированный магазин: вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных «групп («рыба», «мясо», «колбасы», «минеральные воды», «хлеб», «овощи-фрукты» и т.д.), непродовольственных групп («одежда», «обувь», «ткани», «мебель», «книги», «зоотовары», «семена», «цветы» и т.д.);
- гастроном: магазин с площадью торгового зала от 400 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных товаров универсального ассортимента с преобладанием гастрономических товаров (сыров, колбасных изделий, фруктов, винно-водочных изделий и безалкогольных напитков и т.п.) преимущественно с использованием индивидуального обслуживания покупателей через прилавок;
- супермаркет (универсам): магазин с площадью торгового зала от 400 м до 2500 м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса преимущественно по методу самообслуживания;
- дискаунтер: магазин типа супермаркет (универсам) эконом-класса с площадью торгового зала от 250 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса по ценам ниже среднерыночных преимущественно по методу самообслуживания;
- минимаркет, магазин «У дома» (магазин «Продукты»): предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 м до 400 м, в котором с использованием методов самообслуживания и/или индивидуального обслуживания через прилавок осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса узкого ассортимента, включающего ограниченное число разновидностей товаров; расположены, как правило, в пешей доступности от мест проживания и/или работы для обеспечения ежедневных потребностей покупателей;
- универмаг: магазин с совокупной площадью торговых залов от 3 500 кв. м в городском населенном пункте и от 650 кв. м в сельском населенном пункте, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров универсального ассортимента;
- магазин-салон (бутик): специализированный магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором осуществляют продажу ограниченного ассортимента товаров одной группы или ее части преимущественно по методу индивидуального обслуживания продавцом-консультантом;
- гипермаркет: магазин с площадью торгового зала от 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу продовольственных и непродовольственных товаров универсального ассортимента преимущественно по методу самообслуживания; в гипермаркетах, как правило, организуют собственное кулинарное, хлебопекарное и кондитерское производство и соответствующие отделы по реализации вырабатываемой продукции, а также оказывают дополнительные услуги торговли и услуги общественного питания;
- магазин самообслуживания: магазин, в котором продажа товаров организована преимущественно по методу самообслуживания;
- стоковый магазин (магазин «Сток»): неспециализированный магазин с площадью торгового зала не менее 18 кв. м, в котором преимущественно по методу самообслуживания осуществляется продажа по сниженным ценам ограниченного ассортимента непродовольственных товаров, не соответствующих сезону и не пользующихся спросом;
- магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродо-

⁴¹ Источник: Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», от 28 августа 2013 г. N 582-ст (<https://base.garant.ru/70795476/>)

вольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке;

- комиссионный магазин (магазин «Секонд хенд»): магазин с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу непродовольственных товаров, в т. ч. бывших в употреблении и/или принятых от населения по договору комиссии и другим договорам;
- магазин-приемозаготовительный пункт: предприятие розничной торговли с площадью торгового зала от 18 кв. м, в котором наряду с продажей продовольственных и непродовольственных товаров осуществляют на определенных условиях закупки у населения сельскохозяйственной продукции, лекарственно-технического сырья, дикорастущих плодов, ягод, грибов, вторичного и кожевенного сырья, изделий народных промыслов;
- торговый центр: совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный или специализированный ассортимент товаров и универсальный ассортимент услуг, расположенных на определенной территории в зданиях или строениях, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин;
- торговый комплекс: совокупность торговых предприятий, реализующих товары и оказывающих услуги, расположенные на определенной территории и централизующие функции хозяйственного обслуживания торговой деятельности (под функциями хозяйственного обслуживания подразумевают инженерное обеспечение (электроосвещение, тепло- и водоснабжение, канализацию, средства связи), ремонт зданий, сооружений и оборудования, уборку мусора, охрану торговых объектов, организацию питания служащих и т.п.);
- аутлет-центр: торговый центр с общей площадью свыше 5 000 кв. м, в котором осуществляют продажу непродовольственных товаров из коллекций (групп товаров, выпущенных в обращение под единым товарным знаком или маркой), не проданных в течение сезона или нескольких сезонов в торговых предприятиях первоначального размещения коллекций, по цене, ниже установленной при продаже товаров в сезон распродажи;
- молл: многофункциональный торгово-развлекательный центр общей площадью от 100 000 кв. м.

Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как торговый центр.

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

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2023 года⁴²

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,6/7,5
Открыто в 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	46,7/37,6
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈384,5/≈224,3
Доля вакантных площадей, %	8,4% (-7,2 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	574

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV кв. 2022 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 9. Основные индикаторы рынка

Предложение.

В 2023 году в Москве открылись три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже, чем в предыдущем году. Данный показатель является минимальным за последние 10 лет.

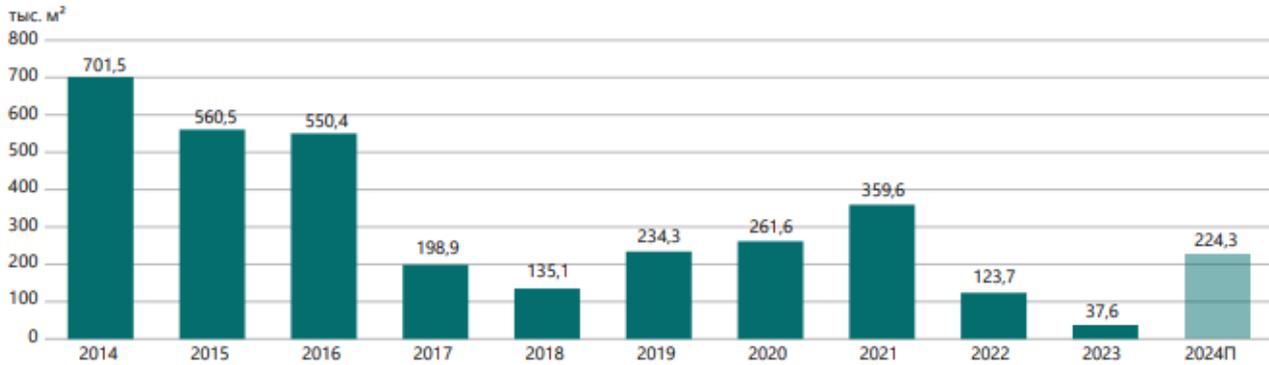
В Москве стали функционировать торговый центр окружного формата МФК «Митино Парк», а также два объекта микрорайонного формата – ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный».

Помимо открытий новых торговых центров, на рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально устаревших объектов. Так, зимой 2023 г. завершился первый этап реконцепции торгового объекта «Мегаполис». В его рамках обновления коснулись состава арендаторов первого этажа. Tenant-mix первого уровня теперь представлен такими ретейлерами, как «Перекресток», «Подружка», «Четыре Лапы», Sokolov, «Айкрафт», Coral Travel и др. Была проведена модернизация интерьера торговой галереи: заменены потолочные системы и освещение.

Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов.

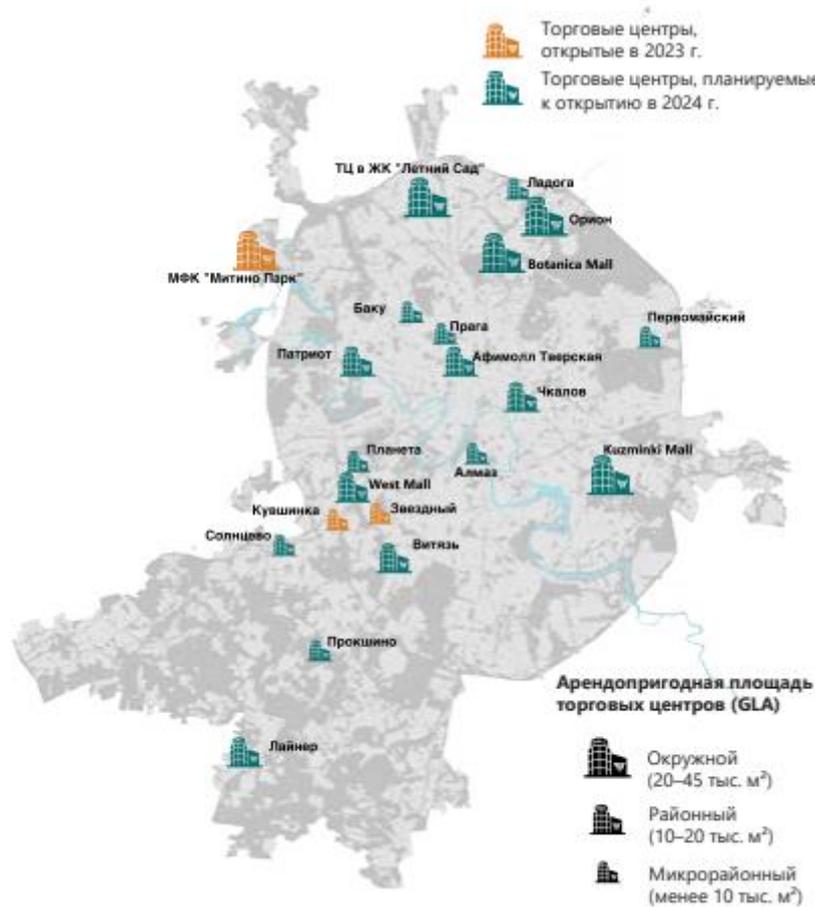
Что касается географии открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района.

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



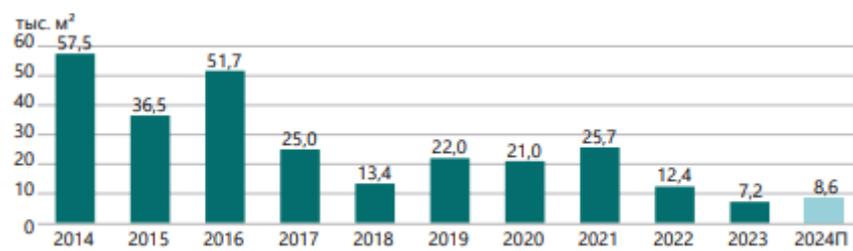
Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 10. Динамика открытия торговых центров в Москве, тыс. кв. м



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Торговые центры, открытые в 2023 г. и запланированные к открытию в 2024 г.



Источник: NF Group Research, 2024

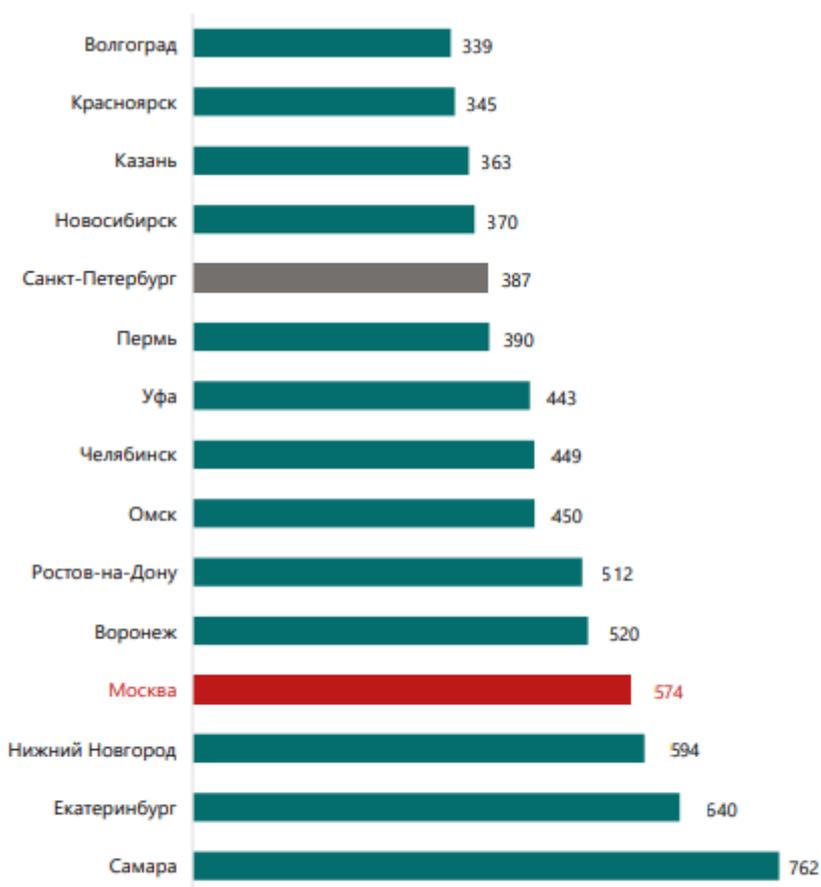
Рис. 12. Средняя площадь новых торговых центров в Москве, тыс. кв. м

Название	Округ	Район	Общая площадь, м ²	Арендо-пригодная площадь, м ²	Формат	Девелопер
МФК «Митино Парк»	СЗАО	Митино	33 000	27 000	Окружной (20–45 тыс. м ²)	SIS Development
«Кувшинка»	ЗАО	Очаково-Матвеевское	7 600	5 300	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	АО «Мосинжпроект»
«Звездный»	ЗАО	Проспект Вернадского	6 254	5 262	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group

Источник: NF Group Research, 2024

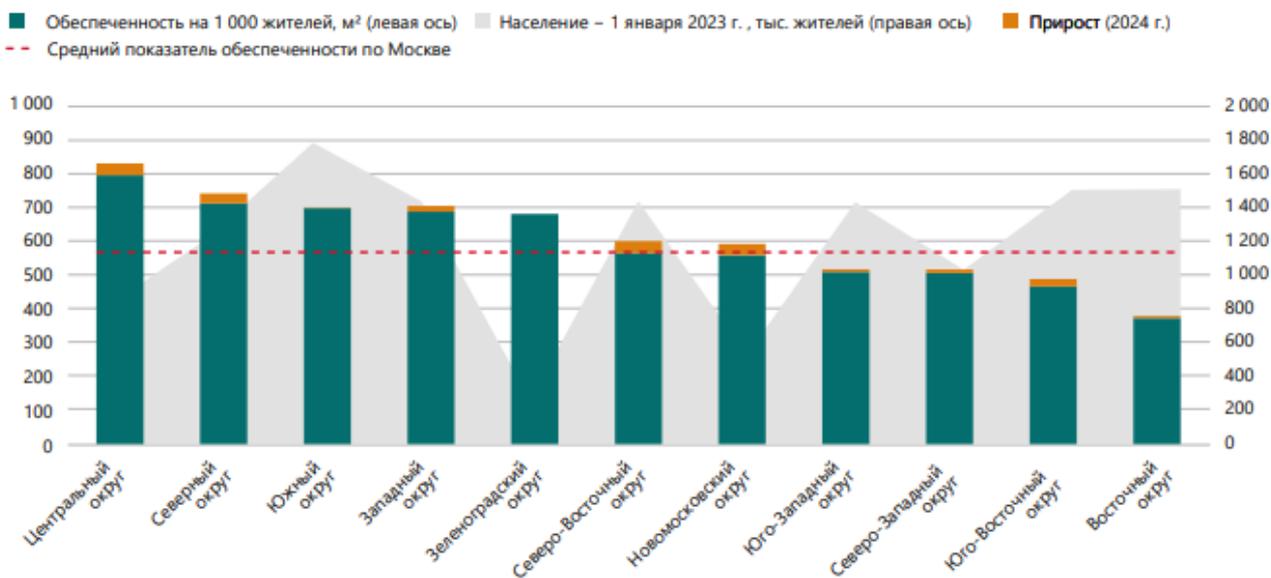
Рис. 13. Торговые центры, открытые в Москве в 2023 г.

Обеспеченность. По итогам 2023 г. общий объем рынка торговых центров Москвы составил 7,5 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей – 574 кв. м. Столица входит в топ-пять городов по обеспеченности населения торговыми площадями.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 14. Обеспеченность городов торговыми центрами, кв. м / 1 000 жителей



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 15. Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы, кв. м/1 000 жителей

Следует отметить неравномерную обеспеченность жителей Москвы торговыми площадями. Максимальный показатель обеспеченности наблюдается в ЦАО – 797 кв. м на 1 000 чел. Это связано с преобладанием общественно-деловой функции в центре и низкой численностью населения. Самый низкий показатель обеспеченности в ВАО – 373 кв. м на 1 000 чел.: на данный округ приходится 562,9 тыс. кв. м качественных торговых площадей (на 8,5% ниже, чем в ЦАО), численность горожан округа больше практически в два раза. Нехватка торговых центров здесь связана с историческим развитием «серой» зоны на данной территории. Тем не менее с трендом на проведение КРТ в будущем в ВАО сформируется сеть торговых объектов районного и микрорайонного форматов.

Вакантность. По итогам 2023 г. доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Такие высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ритейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%. Менее чем на 80% заполнено около 10% торговых объектов столицы, в их число входят торговые центры «Мега», в которых незанятыми остаются площади из-под якорного арендатора.

Снижение доли свободных площадей произошло по всем форматам торговых центров. К концу 2023 года в окружных торговых центрах вакантными оставались 6,5% площадей, в региональных – 5,9%, суперрегиональных – 10,6%.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 16. Динамика доли свободных площадей в торговых центрах Москвы

Спрос. В 2023 г. рынок торговой недвижимости столкнулся с проблемой высокой доли свободных площадей. Это в свою очередь стало поводом к активной экспансии российскими ритейлерами.

Локальные бренды занимали площади, освобожденные после ухода иностранных брендов, по разным

планировочным схемам:

- ✓ аренда целого помещения⁴³: Lime арендовал площадь из-под H&M в ТЦ «Мега Химки» (~4 тыс. кв. м), Befree – площадь из-под Uniqlo в ТРК «Европолис Ростокино» (~1,9 тыс. кв. м), «Снежная королева» – площадь из-под H&M в ТРК Vegas Каширское (2,3 тыс. кв. м), Gloria Jeans – площадь из-под H&M в ТРЦ «Хорошо!» (2,9 тыс. кв. м) и др.
- ✓ деление лота между несколькими арендаторами: управляющая компания ТЦ «Афимолл» расторгла договор с компанией Inditex, помещения бренда Zara были разделены между целым рядом ретейлеров – Charuel, Intimissimi UOMO, PAN CLUB, MAVELTY, Rendez-vous, 2MOOD, ЕМКА, Falconeri, RS1912 Русские Самоцветы, Tezenis, Ivlev Chef Home BY Kitchen;
- ✓ объединение лотов: «Слепая курица» открыла свой самый крупный Department store в ТЦ «Афимолл», объединив помещения Marks&Spencer и часть площади H&M.

Расширение ассортимента	
Synergetic	Косметические средства
Lime	Мужская и детская коллекций
Ralf Ringer	Парфюмерная продукция Товары для дома
Zarina	Мужская и детская коллекция Товары для животных
Sela	Мужская коллекция
Развитие новых брендов	
Mascotte	Lite
Gulliver	GLVR
Sokolov	Sokolov Beauty
«Детский мир»	MANU
MFG	IDOL
lady & gentleman CITY	Just Clothes
Gloria Jeans	Ready! Steady! Go! (открытие запланировано на 2024 г.)

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 17. Российские ретейлеры и методы освоения рынка

Ретейлер	Торговый центр	Площадь, м ²
Lazurit	«Европолис Ростокино»	7 000
Joki Joya	«Европейский»	6 000
Askona Home	Columbus	5 000
Мебельрум	«Авиапарк»	4 820
Стокманн	Columbus	4 088
Gloria Jeans	«Европейский»	4 000
Lime	«Атриум»	3 000
Lime	«Европейский»	3 000
Румми home	«Мозаика»	2 500
Befree	«Авиапарк»	2 300
Just Clothes	«Метрополис»	2 125
Золотое яблоко	«Европейский»	1 500

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 18. Крупные сделки аренды в торговых центрах Москвы в 2023 г.

В течение года российские ретейлеры не только арендовали новые площади, но и выводили на рынок новые бренды и расширяли охват целевой аудитории за счет увеличения разнообразия предлагаемого ассорти-

⁴³ Один из самых распространенных случаев аренды помещений после ухода международных брендов

мента.

В начале года большинство ключевых локальных fashion-ритейлеров разработали стратегии развития, в контексте которых их средние площади стали равняться 1,5–2,5 тыс. кв. м. Это в свою очередь позволило брендам занимать локации ушедших иностранных брендов. Что касается товаров для дома, то в течение 2023 г. предложение в этом сегменте увеличилось за счет роста опытных игроков (Askona Home, Hoff, Kuchenland Home, Lazurit, Ormatek) и выхода на рынок новых брендов (Румми home, «Гуд Лакк», «Мебельрум»).

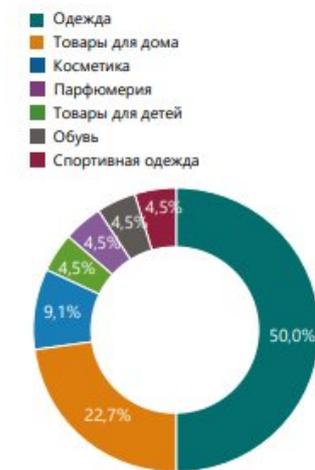
Торговые центры продолжают находиться в фокусе внимания операторов wellness, социальных и образовательных объектов. Это позволяет им в большей степени сблизиться с городом в контексте досуговой составляющей и стать полноценными местами для времяпрепровождения посетителей. Так, например, в течение года на столичном рынке высокими темпами развивалась сеть фитнес-клубов DDX Fitness, открытия состоялись в ТЦ «Аркадия» (1,4 тыс. кв. м), ТЦ «Авиапарк» (3,7 тыс. кв. м), ТРЦ «Мозаика» (1,7 тыс. кв. м), ТЦ «Кувшинка» (1,6 тыс. кв. м), ТРЦ «Хорошо!» (1,2 тыс. кв. м) и др. Первый термальный комплекс сети Termoland открылся в Московской области в рамках объекта «Зеленопарк», площадь насчитывает 11 тыс. кв. м. Более человекоориентированным стал торговый центр «Мега Химки», который пополнился двумя операторами в сфере социального обслуживания: «Почта России» (192 кв. м) и поликлиника Imma (1,8 тыс. кв. м). Человекоцентричный подход также отразился на tenant-mix ТЦ «Небо», в котором состоялось открытие образовательной концепции центра спортивной подготовки Spartak CityFootball.

Новые бренды. По итогам 2023 г. на российский рынок вышло 22 новых иностранных бренда, ранее не представленных в стране, что в два раза больше, чем в 2022 году.

Большая часть новых брендов представлена в сегменте fashion (50%) и относятся к ценовому сегменту «средний/ниже среднего» (55%).

Страна происхождения 50% ритейлеров – Турция. 6 из 11 турецких брендов вышли в сегменте «выше среднего / премиум», что до сих пор негативно сказывается на поиске целевой аудитории операторов: в 2023 г. российский рынок покинули два бренда из Турции – Irekuol и Twist (вышли на рынок в 2022 г.).

23% операторов являются ритейлерами из Белоруссии, бренды пробуют себя как на столичном, так и на региональных рынках – Санкт-Петербург, Екатеринбург, Уфа.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 19. Профили международных брендов, вышедших на российский рынок в 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 20. Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту

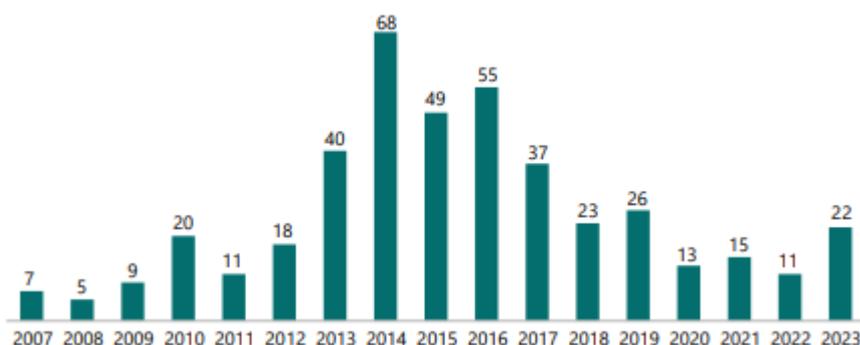


Рис. 21. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
NetWork	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Club	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Madame Coco	Турция	Товары для дома	Средний
AC&Co	Турция	Мужская одежда	Выше среднего
Loft (Colin's)	Турция	Мужская и женская одежда	Средний
Swed House	Белоруссия	Товары для дома	Средний
Mudo	Турция	Мужская и женская одежда	Ниже среднего
Pizhon	Белоруссия	Мужская одежда	Средний
2XU	Австралия	Спортивная одежда	Выше среднего
Oxho	Турция	Женская одежда	Средний
Karaca Home	Турция	Товары для дома	Средний
AYAL	Киргизия	Женская одежда	Средний
Comintern	Белоруссия	Мужская и женская одежда	Средний
Kelebek	Турция	Товары для дома	Выше среднего
AVVA	Турция	Мужская одежда	Премиальный
Daniel's Paris	Турция	Мужская одежда	Премиальный
Wandu	Южная Корея	Товары для детей	Выше среднего
Да дому	Белоруссия	Товары для дома	Средний
Lumberjack	Италия	Обувь	Средний
22 11 cosmetics	Армения	Косметика	Выше среднего
d'Alba	Южная Корея	Косметика	Выше среднего
Azmirli	Белоруссия	Парфюмерия	Ниже среднего

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 22. Международные бренды, вышедшие на российский рынок в 2023 г.

Коммерческие условия. В течение 2023 г. коммерческие условия в торговых центрах претерпели незначительные изменения. На ряде площадок наблюдается рост базовой арендной ставки, вызванный дефицитом площадей. Также изменения коснулись доли от товарооборота арендаторов, однако ярко выраженной тенденции не наблюдается.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товарооборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7	
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6	
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000–20 000	0–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м ²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м ²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м ²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
	Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
	Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
	Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
	Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
	Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2022 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF Group Research, 2024

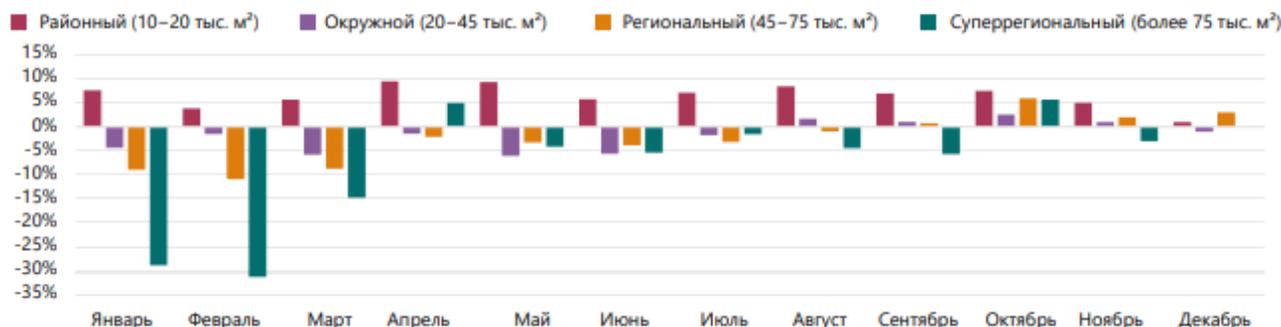
Рис. 23. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Посещаемость. С конца лета 2023 года наблюдается рост посещаемости по сравнению с 2022 годом во всех форматах торговых центров Москвы. Увеличение числа посетителей связано с заполнением пустующих площадей в торговых комплексах.

На фоне стабилизации экономической ситуации управляющие компании торговых центров вновь обратились к развитию маркетинговых кампаний своих объектов.

В первую очередь это выразилось в ведении социальных сетей. В телеграмм-каналах торговых центров потребители информируют о новых открытиях, предстоящих мероприятиях, скидках и многом другом.

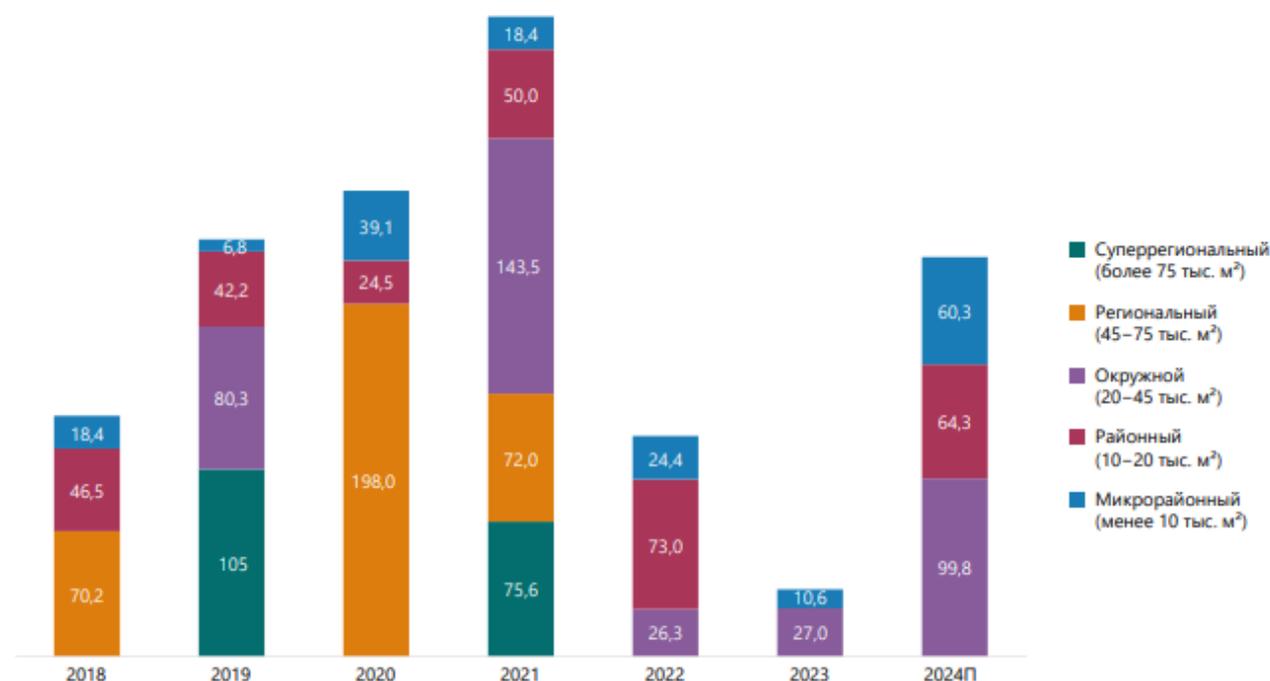
Кроме того, внутри торговых центров организуются офлайн-мероприятия (концерты, лектории, соревнования, выставки), которые оказывают положительное влияние на увеличение посещаемости торгового центра в краткосрочной перспективе. Так, в ТЦ «Гагаринский» была проведена «Международная выставка кошек», в ТЦ «Европейский» – «Большой концерт», в ТЦ kvartal west – детская предновогодняя викторина.



Источник: Focus Technologies, 2024

Рис. 24. Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в течение 2023 г. в сравнении с 2022 г.

Прогноз. К открытию в 2024 году девелоперами анонсировано 18 торговых центров арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м, что почти в 6 раз больше, чем в 2023 г. Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 8,6 тыс. кв. м (на 19,5% выше значения 2023 г.). 44,5% планируемых торговых центров относится к окружному формату, 28,6% – к районному и 26,9% – к микрорайонному.



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 25. Структура новых торговых центров в Москве, тыс. кв. м

География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локации Новой Москвы.

Темпы роста российских ретейлеров в 2024 г. будут сдержанными, поскольку игрокам рынка необходимо в течение этого времени проверить успешность своих концепций. Прогнозируется снижение вакантности в торговых центрах Москвы в случае реализации крупных площадей под якорных арендаторов в торговых центрах «Мега».

В целом 2024 г. станет для российских операторов периодом оптимизации и эффективной ротации части магазинов.

Среди ключевых fashion-операторов в своем развитии не планирует делать паузу Gloria Jeans, которая заявила, что планирует закрыть оставшиеся небольшие магазины (до 700 кв. м) и открыть крупные площадки (от 1,5 до 2 тыс. кв. м) в 2024 г.

Также ожидается расширение присутствия вышедшего в офлайн онлайн-ретейлера Lamoda с брендом

Lamoda sport, первые открытия будут проходить на базе помещений Adidas.

На московском рынке ожидается развитие операторов wellness. Намерения по активной экспансии в московских торговых центрах исходят от спортивного оператора DDX Fitness, который запланировал в 2024 г. открыть сразу семь фитнес-центров в торговых центрах «Орион», «Лайнер», «Первомайский», «Аквामолл», «Город», «Небо» и «Аventura». Также Spirit fitness анонсировал открытие нового клуба в ТЦ «Сиеста».

Название	Округ	Район	Общая площадь, м ²	Арендо-пригодная площадь, м ²	Формат	Девелопер
Kuzminki Mall	ЮВАО	Кузьминки	70 058	33 000	Окружной (20–45 тыс. м ²)	Mall Management Group
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	25 500	Окружной (20–45 тыс. м ²)	ГК «Пионер»
«Орион»	СВАО	Лосино-островский	37 731	20 967	Окружной (20–45 тыс. м ²)	ADG Group
ТЦ в ЖК «Летний Сад»	САО	Дмитровский	30 000	20 312	Окружной (20–45 тыс. м ²)	ГК «Эталон»
West Mall	ЗАО	Очаково-Матвеевское	18 300	15 300	Районный (10–20 тыс. м ²)	ФПК «Гарант-Инвест»
«Афимолл Тверская»	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10–20 тыс. м ²)	AFI Development
«Чкалов»	ЦАО	Басманный	24 763	12 350	Районный (10–20 тыс. м ²)	IKON Development
«Патриот»	СЗАО	Хорошево-Мневники	21 500	11 000	Районный (10–20 тыс. м ²)	ADG Group
«Витязь»	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10–20 тыс. м ²)	ADG Group
«Лайнер»	НАО	поселение Десеновское	14 400	9 685	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ООО «Солнечное 14»
«Первомайский»	ВАО	Восточное Измайлово	16 227	9 662	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Баку»	САО	Аэропорт	13 200	9 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Прокшино»	НАО	поселение Сосенское	9 000	8 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	A101
«Прага»	САО	Савеловский	9 548	6 359	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Ладога»	СВАО	Северное Медведково	6 865	4 806	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Планета»	ЗАО	Очаково-Матвеевское	7 692	4 698	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Солнцево»	ЗАО	Солнцево	7 252	4 684	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group
«Алмаз»	ЮАО	Донской	5 600	3 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. м ²)	ADG Group

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 26. Торговые центры, планируемые к открытию в 2024 г.

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;

- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы, расположенные в ценовой зоне между Бульварным и Садовым кольцом, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения по продаже объектов площадью от 1 000 кв. м, предложения по аренде рассматривались от 100 кв. м;
- в случае продажи анализировалось наличие заключенных договоров аренды и соответствие их условий рыночным (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 12/14С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	подвал 938,35 кв. м; 1 этаж - 1380,49 кв. м; 2 этаж - 1556,61	1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м	Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м
Точная ссылка	x	https://kf.expert/retail/dm-noviy-arbat-d-11s1-s233092	https://www.cian.ru/sale/commercial/295180316/	https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?	https://move.ru/objects/moskva_ulica_novyy_arbat_d_21_6855733205/
Источник информации	x	kf, Ирина Козина, +7 (495) 104-36-11	Андрей Машков, +7 916 687-44-32	KIKOWN realty, +8 (495) 118 29 68	Роман, +7 (915) 133-11-65
Общая площадь, кв. м	11 777,40	3 875,45	1 055,00	8 381,90	16 244,50
Цена предложения, руб.		1 093 959 000	422 000 000	2 300 000 000	5 000 000 000
НДС		Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	338 735	400 000	274 401	307 796

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 274 401 – 400 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от площади и прочих ценообразующих факторов.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.3.2 Отчета.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торговых помещений (см. раздел 5 данного Отчета). Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая, что в рамках настоящей оценки рассматриваются части земельных участков и расположенные на них части (помещения) объекта капитального строительства (ОКС), при этом Объект оценки используется наиболее эффективным способом, Оценщик полагает, что данные части земельных участков не могут быть объектом сделки без расположенных на них частей (помещений) объекта капитального строительства (ОКС), так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКС – помещения).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость помещений (частей ОКС) и стоимость права долгосрочной аренды (49 лет) на части земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения, анализ рынка земельных участков не приводится в настоящем Отчете.

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

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

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

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние помещений;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Местоположение: район расположения/ценовая зона

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,06

Рис. 27. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от расположения объекта относительно ценовых зон⁴⁴

⁴⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Местоположение: расстояние до метро

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

Рис. 28. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁴⁵

Особенности расположения (относительно красной линии)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 29. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁴⁶

Тип объекта

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов торговой недвижимости по фактору тип объекта⁴⁷

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁴⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Общая площадь

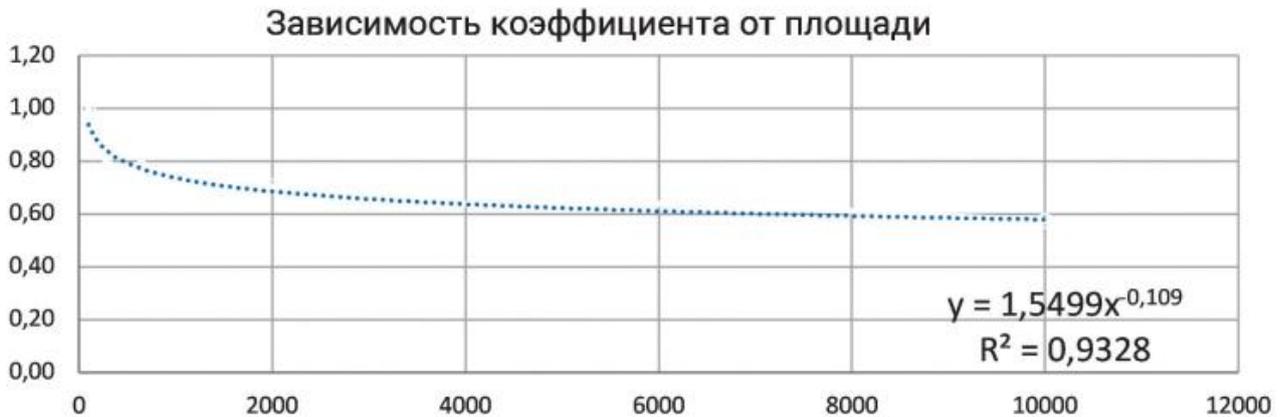


Рис. 31. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁴⁸

Техническое состояние

9. Общее состояние здания

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

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов торговой недвижимости в г. Москве на техническое состояние⁴⁹

Этаж расположения

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 33. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁵⁰

⁴⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Отдельный вход

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

Рис. 34. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия отдельного входа⁵¹

Условия парковки

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Рис. 35. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от наличия/отсутствия парковки⁵²

⁵⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁵¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁵² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Скидка на торг

Таблица № 13. Скидки на торг для цен предложения торговых объектов, расположенных в г. Москве

Источник			Скидка на торг, %	
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.			11,34% (среднее значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД)	
1. Скидка на торг (уторговывание)				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
		ОТ	ДО	
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,34	8,15	14,24	
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,76	8,07	15,02	

Ставки капитализации

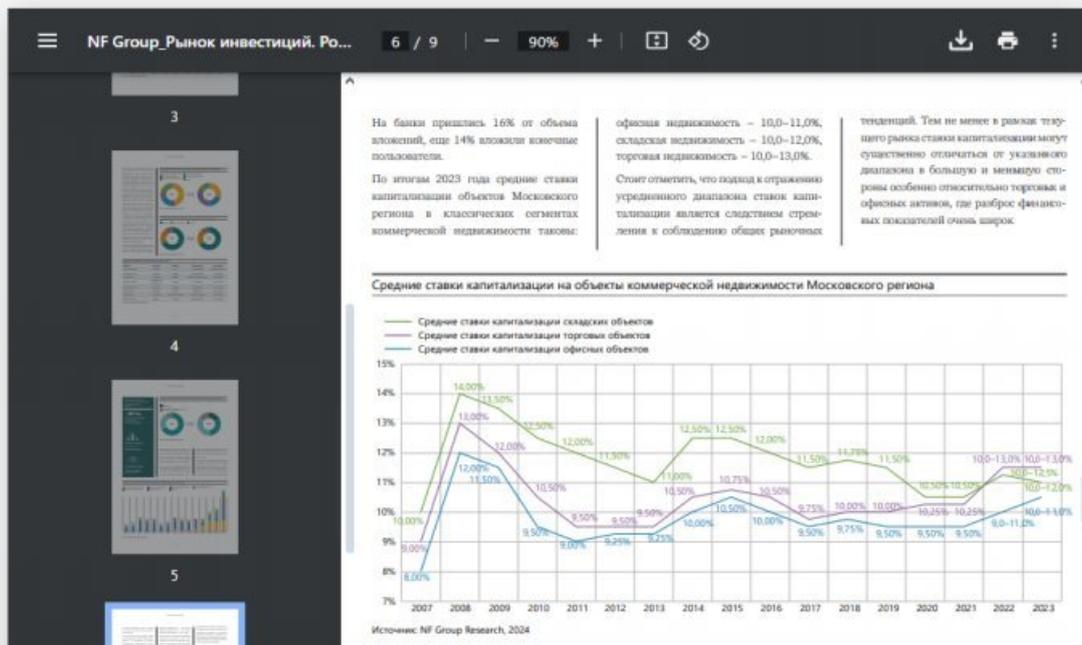
Таблица № 14. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																				
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																						
1	8,00%	9,00%	8,50% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве, но не относится к классу А)	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2024 г.	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2023-goda																				
<p>statnielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2024-goda</p> <p>Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года (группированы в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.</p> <p>Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высокой автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,14</td> <td>0,23</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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). 						№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высокой автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14	3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,23
№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высокой автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																						
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12																						
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14																						
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13																						
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,23																						
2	10,00%	13,00%	11,50% (среднее значение)	Рынок инвестиций 2023 г.	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-2023																				

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

kf.expert/publish/ryнок-investicziy-2023

Активность инвесторов в течение всего 2023 года оставалась крайне высокой, что позволило достичь годового объема инвестирования на уровне 902,0 млрд руб. – рекордного показателя за историю наблюдений.



3	9,07%	12,72%	10,81% (среднее значение для объектов в пределах МКАД)
---	-------	--------	---

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77

4	7,00%	9,50%	8,25% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, учитывая расположение Объекта оценки)
---	-------	-------	--

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
5	10,50%	11,50%	11,00% (среднее значение для «прайм» объектов)	Рынок инвестиций. Итоги 2023 г.	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/

сепес-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024

елать Орега своим повседневным браузером? [Как я могу это сделать?](#) Да, установить в качестве браузера



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС*

*АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2024 г.*

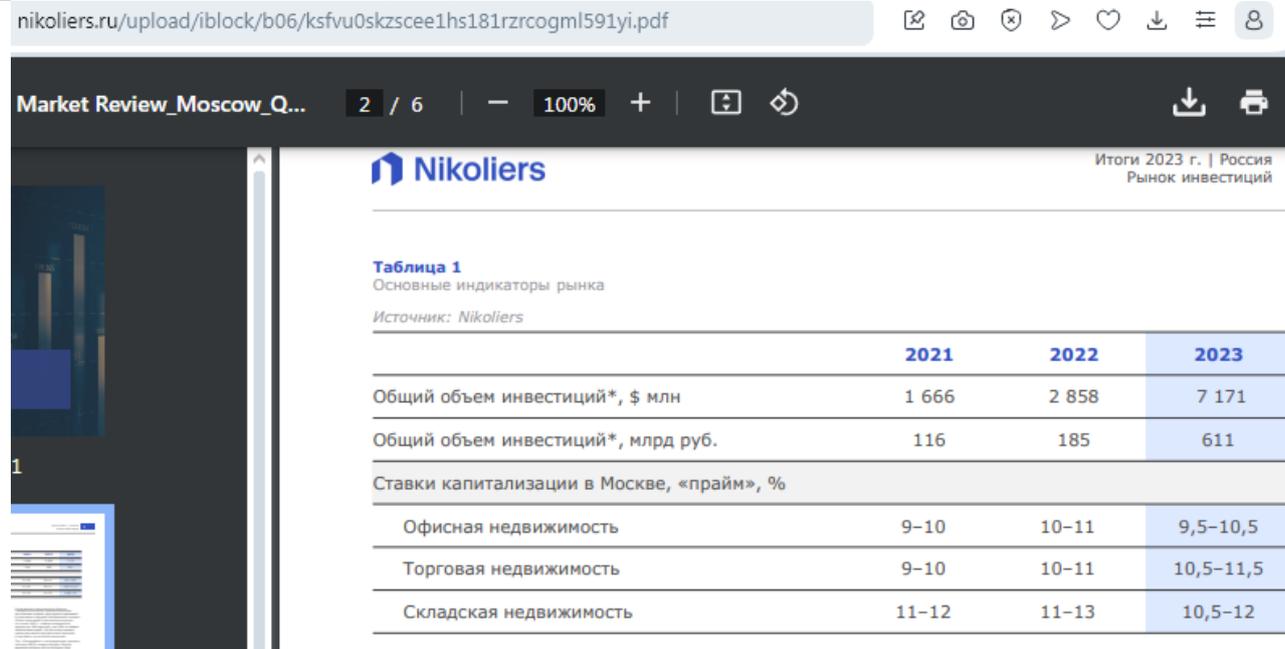
*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается*

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

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.120	0.095
Торговые	0.070	0.120	0.095

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
					
	Значение, принимаемое к расчету, %			10,01%	

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

В начале 2023 г. доля свободных площадей в крупных торговых центрах Москвы достигла рекордных значений. Важную роль в снижении вакантности сыграли российские бренды, которые восприняли уход международных операторов как возможность для развития. Ключевые российские ретейлеры в течение года проводили реконцепции, арендовали новые площади, расширяли ассортиментную матрицу и выводили на рынок новые бренды. Благодаря этому к концу года доля вакантности приблизилась к значению 8,4%, а показатель посещаемости вырос относительно 2022 г. На увеличение трафика положительное влияние оказали операторы общественного питания, развлечений и wellness, предложение которых конкурентно досугу, предлагаемому городом.

На рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально уставших объектов, а также изменяется география открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района.

Столица входит в топ-пять городов по обеспеченности населения торговыми площадями.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения, согласно проведенному исследованию Оценщика, находятся в диапазоне 274 401 – 400 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидка на торг при продаже торговой недвижимости на дату оценки в составляет 11,34%.

Средний уровень ставок капитализации для объектов торгового назначения, по разным оценкам, составляет 10,01%.

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

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

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

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в соответствии с текущим назначением (торговый центр) оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве торговых помещений, а наиболее эффективным использованием земельных участков будет размещение торговых объектов.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии спра-

ведливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок торговой недвижимости г. Москва развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

Таблица № 15. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁵³

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 12/14С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Расстояние до ст. метро, мин. пешком	6	6	4	8	8
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)
Передаваемые права на помещение ⁵⁴	Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	подвал 938,35 кв. м; 1 этаж - 1380,49 кв. м; 2 этаж - 1556,61	1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м	Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение ⁵⁵
Тип входа	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

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

⁵⁴ Помещения объектов-аналогов, так же, как и Объекта оценки, сданы в аренду. При этом подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (о минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может утверждать данное обстоятельство. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых.

⁵⁵ Объект-аналог № 4 состоит из двух объектов, которые являются пристроенными к административному зданию, поэтому в рамках настоящего Отчета, данный аналог рассматривается как помещение

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Точная ссылка	x	https://kf.expert/retail/dm-novyy-arbat-d-11s1-s233092	https://www.cian.ru/sale/commercial/295180316/	https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?	https://move.ru/objects/moskva_ulica_novyy_arbat_d_21_6855733205/
Источник информации	x	kf, Ирина Козина, +7 (495) 104-36-11	Андрей Машков, +7 916 687-44-32	KIKOWN realty, +8 (495) 118 29 68	Роман ,+7 (915) 133-11-65
Общая площадь, кв. м	11 777,40	3 875,45	1 055,00	8 381,90	16 244,50
Цена предложения, руб.	?	1 093 959 000	422 000 000	2 300 000 000	5 000 000 000
НДС	Расчет ведется с учетом НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м с НДС	x	338 735	400 000	274 401	307 796
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т. е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

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

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

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

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

Помещения объектов-аналогов, так же, как и Объекта оценки, сданы в аренду. При этом более подробная информация об условиях договоров аренды предоставляется собственниками или их представителями только при осмотре помещения или при личной встрече. По данным, имеющимся в предложениях или полученным при интервьюировании (о минимальной арендной плате или арендному потоку), Оценщик сделал выводы о соответствии условий договоров аренды рыночному диапазону, однако, в связи с отсутствием полных условий договоров аренды Оценщик не может утверждать данное обстоятельство. Таким образом, Оценщик допускает отсутствие необходимости вводить корректировку по данному критерию. Ввиду отсутствия достоверной информации об иных ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

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

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере -11,34% (согласно п.4.4 Отчета).

Таблица № 16. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	?	338 735	400 000	274 401	307 796

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение, право пользования для земельного участка, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	338 735	400 000	274 401	307 796
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	338 735	400 000	274 401	307 796
Дата продажи	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24	мар.24
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	338 735	400 000	274 401	307 796
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	-	-11,34%	-11,34%	-11,34%	-11,34%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	300 323	354 640	243 284	272 892
Последовательные корректировки, суммарно	-	-11,34%	-11,34%	-11,34%	-11,34%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	-	300 323	354 640	243 284	272 892

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

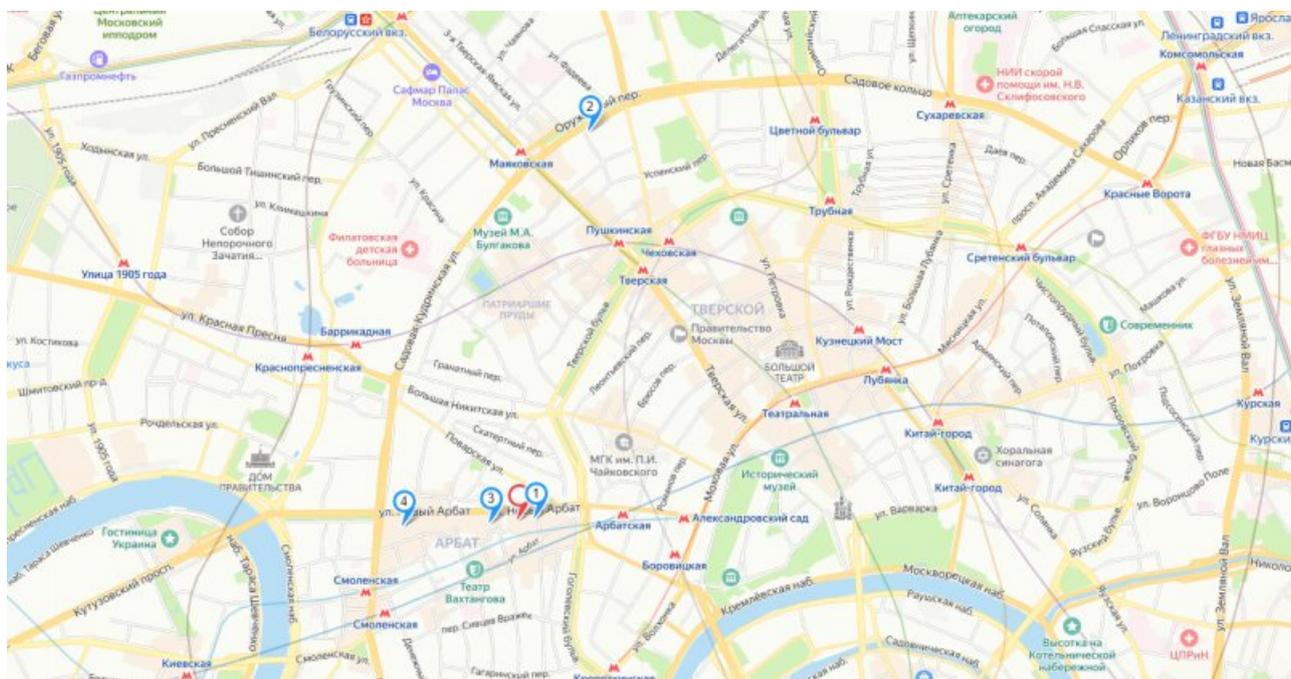


Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)⁵⁶

⁵⁶ Источник картографической информации – Конструктор карт Яндекс, <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

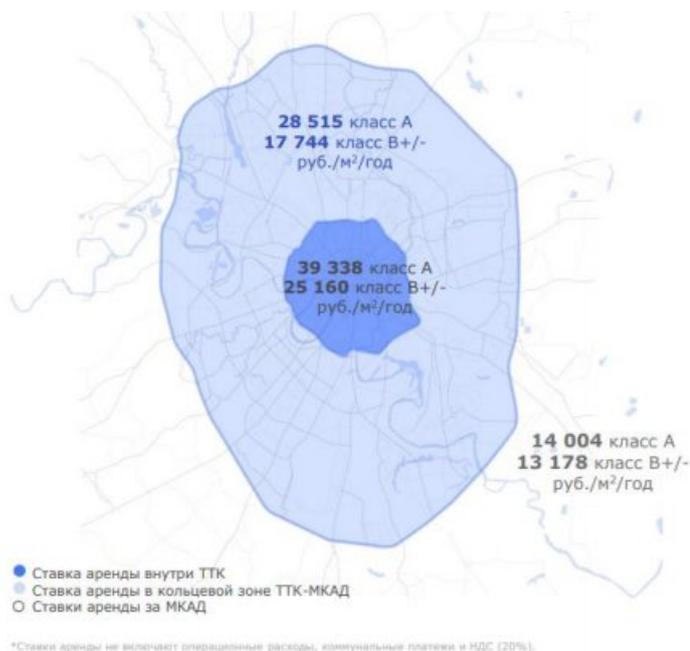


Рис. 37. Ставки аренды в зависимости от локация⁵⁷

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

Корректировка на удаленность от станции метро. Корректировка на удаленность от станции метро рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г.:

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

Рис. 38. Матрица коэффициентов торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), расположенных в г. Москва, в зависимости от расстояния до метро⁵⁸

Таблица № 17. Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расстояние до ст. метро, мин. пешком. ⁵⁹	6	6	4	8	8
Коэффициент	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%

⁵⁷ Карта локаций для объектов торговли не представлена, поэтому приводится информация для смежного (офисного) сегмента, исходя из предположения о сопоставимости подобных ценовых зон. 1 квартал 2024 г. Москва Офисная недвижимость, <https://nikoliers.ru/upload/iblock/24b/7rzfdgtthiwlaln5t7f1yiqtyjrcfavm.pdf>

⁵⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁵⁹ Принт - скрины, подтверждающие расстояние от объектов до станций метро, приведены в Приложении 2 Отчета

Корректировка на красную линию. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку. Корректировка рассчитана с использованием исследования ABN Group, издание 7, 01.01.2024 г.

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 39. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от красной линии⁶⁰

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3,4 расположены на первой линии крупного торгового коридора, поэтому для них коэффициент принят на максимальном уровне диапазона в размере 1,34.

Объект-аналог №2 расположен на первой линии крупной магистрали с высоким трафиком движения, поэтому для него коэффициент принят на среднем уровне соответствующего диапазона в размере 1,21.

Таблица № 18. Расчет корректировки на локальное расположение (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)
Коэффициент	1,34	1,34	1,21	1,34	1,34
Величина корректировки, %		0,00%	10,74% (= (1,34/1,21-1)*100%)	0,00%	0,00%

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

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

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, издание 7, 01.01.2024 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:

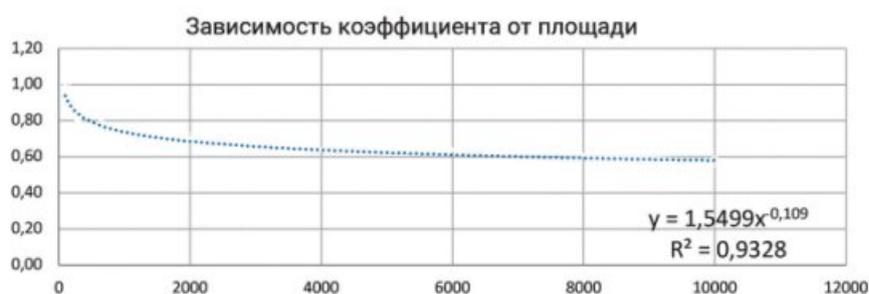


Рис. 40. Зависимость цены предложения торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от величины общей площади⁶¹

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,109} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,109 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Таблица № 19. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	11 777,4	3 875,5	1 055,0	8 381,9	16 244,5
Величина корректировки, %	x	-11,41%	-23,12%	-3,64%	3,57%

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние не вводилась, т. к. оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют преимущественно⁶² стандартную отделку в хорошем состоянии.

Корректировка на этаж расположения. Далее анализируется этаж расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, издание 7, 01.01.2024 г.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

Рис. 41. Зависимость цен продаж/ арендных ставок торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве от этажа расположения⁶³

⁶¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

⁶² Часть оцениваемых помещений на – 2 этаже находятся в состоянии, требующем косметического ремонта или без отделки. Оценщик не вносит корректировку по данному фактору в связи с тем, что доля таких помещений невелика, в результате интервьюирования продавцов было выяснено, что в случае необходимости проведения ремонтных работ для сохранения отношений с арендатором часто предоставляются арендные каникулы, что, учитывая срок экспозиции и вакантность помещений, является взаимовыгодным решением для всех сторон сделки. Также в результате интервьюирования риелторов было выяснено, что при продаже рассматривается состояние объекта в целом, большое внимание уделяется первым этажам, наличие погрешностей в отделке небольшой доли подвальных помещений не приводит к существенному снижению стоимости ТЦ, в обычных ситуациях для совершения сделки достаточно типичной скидки на уторгование, без дополнительных скидок на состояние части подвальных помещений, при том, что стоимость подвального помещения и так минимальна в сравнении со стоимостью помещений на других уровнях. Кроме того, корректировка на этаж также учитывает типичное состояние подвальных помещений.

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

Таблица № 20. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3 ⁶⁴	Объект-аналог № 4 ⁶⁵	
Подвал	6 653,80	938,35	0,00	1 639,03	9 589,60	0,81
Цоколь	0,00	0,00	0,00	2 656,22	0,00	0,89
1 этаж	2 475,30	1 380,49	200,00	1 955,85	3 348,80	1,00
2 этаж и выше	2 648,30	1 556,61	855,00	2 130,79	3 306,10	0,92
Общая площадь, кв. м	11 777,40	3 875,45	1 055,00	8 381,90	16 244,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,87	0,92	0,93	0,91	0,87	-
Корректировка, %	-	-5,21%	-6,54%	-3,87%	0,36%	-

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

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

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

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

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

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы срав-

⁶⁴ При интервьюировании продавца была уточнена общая площадь, разбивка по этажам в объявлении указана по устаревшей экспликации, при проведении расчетов выявленная погрешность в размере 140,8 кв. м пропорционально распределена по этажам. Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность расчетов.

⁶⁵ Объект-аналог имеет в своем составе площадь 882,7 кв. м, расположенную на чердаке. Ввиду отсутствия справочных коэффициентов для помещений, расположенных на чердаке, для данной части помещения коэффициент принимается как для подвала ввиду схожих физических характеристик и ограничений по использованию.

нения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

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

Таблица № 21. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	300 323	354 640	243 284	272 892
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом	Зона между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расстояние до метро					
Расстояние до ст. метро, мин. пешком	6	6	4	8	8
Корректировка	x	0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)
Корректировка	x	0,00%	10,74%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	11 777,4	3 875,5	1 055,0	8 381,9	16 244,5
Корректировка	x	-11,41%	-23,12%	-3,64%	3,57%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал, 1, 2	подвал 938,35 кв. м; 1 этаж - 1380,49 кв. м; 2 этаж - 1556,61	1 этаж - 200 кв. м, 2 этаж - 855 кв. м	Нижний подвал - 1 611,5 кв. м, верхний подвал - 2 611,6 кв. м, 1 этаж - 1 923 кв. м, 2 этаж - 2 095 кв. м	Нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м
Корректировка	x	-5,21%	-6,54%	-3,87%	0,36%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы	Отдельный вход с улицы
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка	Городская парковка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе кор-</i>	x	0,84	0,73	0,93	1,04

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>ректировок</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС	x	252 205,8	259 611,2	225 353,7	283 650,9
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	16,62%	48,41%	7,51%	3,93%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	83,38%	51,59%	92,49%	96,07%
Коэффициент вариации	x				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x				
Весовой коэффициент	100%	26%	16%	29%	30%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	255 048	65 000	41 400	64 421	84 226
Итоговая скорректированная цена, руб./кв. м без НДС	212 540				
Стоимость Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом, руб. без НДС	2 503 166 718				

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

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

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

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁶⁶;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

6.3.2. Расчет доходов в составе денежного потока

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

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

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

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

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения. К расчету принимаются фиксированные значения арендной платы согласно Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. в соответствии с уведомлением об индексации (№ ИСХ-93/24 от 23 января 2024 г., приведено в Приложении 3 Отчета). Постоянная арендная плата, начиная с 01.01.2024 года, составляет 24 156 955,35 руб. без НДС в месяц.

Таблица № 22. Размер арендной платы (постоянной части) по состоянию на дату оценки

Период	Показатель по состоянию на дату оценки
Арендная плата, руб./мес. без НДС	24 156 955,35
Арендная плата за помещения, руб./год без НДС	289 883 464,20

Таким образом, по состоянию на дату оценки контрактная арендная ставка за 1 кв. м в год без НДС составит 289 883 464,20 руб. / 11 777,40 кв. м = 24 613,54 руб.

В соответствии с условиями Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная ставка подлежит увеличению один раз в год на индекс ИПЦ. Так как в текущем 2024 году индексация произведена с 01 января, то Оценщик предполагает следующую индексацию через год 01 января 2025 г., поэтому базовая арендная за период составит:

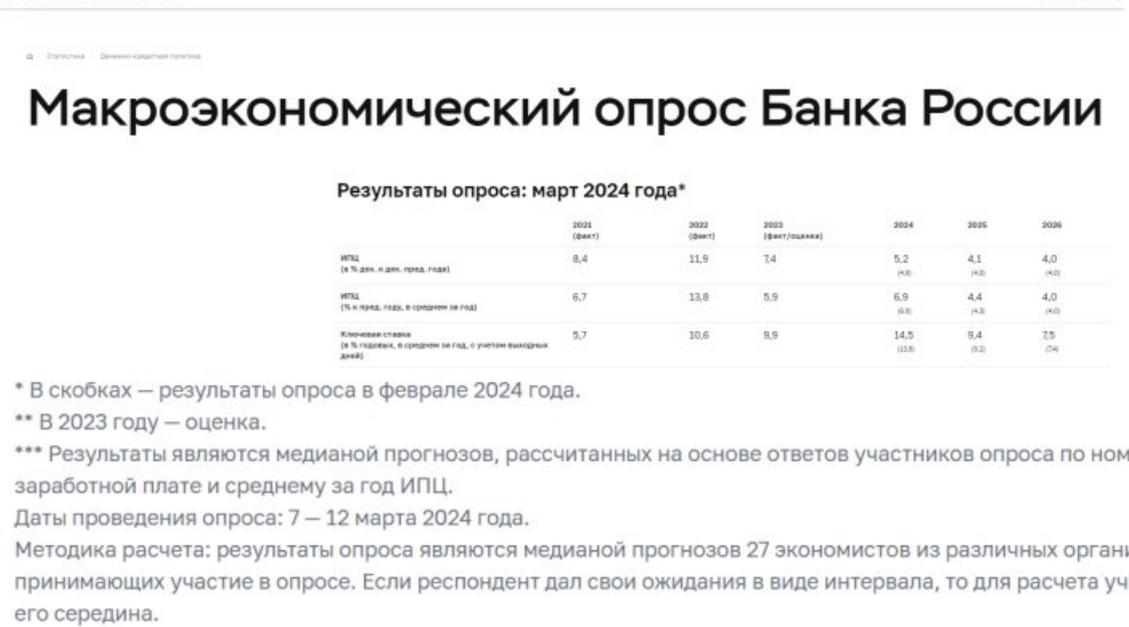
Таблица № 23. Размер арендной платы (постоянной части) за период

Назначение (наименование)	Базовая арендная плата, руб./год без НДС	Арендная плата за период, руб. без НДС	Размер индексации, %	Базовая арендная плата, руб./год без НДС	Арендная плата за период, руб. без НДС
<i>Доля года</i>	<i>доля года с даты оценки до даты индексации</i>	<i>0,69</i>		<i>доля года после даты индексации до конца периода</i>	<i>0,31</i>
Арендная плата	289 883 464,20	198 892 265,72	4,87%	304 003 832,68	95 423 425,26
Итого за период				294 315 690,97	

Согласно п. 5.2.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами Акта приема-передачи размер базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год. Данный темп индексации соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой используется Объект оценки.

Таблица № 24. Темп роста цен на недвижимость (инфляции)

Год	2024	Источник
Инфляция, %	4,54%	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 22 сентября 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Год	2024	Источник																																																																														
	5,20%	<p data-bbox="320 277 1321 293">www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html</p>  <table border="1" data-bbox="448 663 1310 1099"> <caption>Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации</caption> <thead> <tr> <th></th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</td> </tr> <tr> <td>базовый</td> <td></td> <td>83,5</td> <td>85,0</td> <td>80,2</td> <td>76,2</td> </tr> <tr> <td>консервативный</td> <td>101,0</td> <td>83,1</td> <td>78,8</td> <td>70,0</td> <td>64,0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</td> </tr> <tr> <td>базовый</td> <td></td> <td>85,2</td> <td>90,1</td> <td>91,1</td> <td>92,3</td> </tr> <tr> <td>консервативный</td> <td>67,5</td> <td>85,7</td> <td>95,7</td> <td>97,8</td> <td>100,3</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</td> </tr> <tr> <td>базовый</td> <td></td> <td>7,5</td> <td>4,5</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>консервативный</td> <td>11,9</td> <td>8,0</td> <td>5,4</td> <td>3,6</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Валовой внутренний продукт, %</td> </tr> <tr> <td>базовый</td> <td></td> <td>2,8</td> <td>2,3</td> <td>2,3</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>консервативный</td> <td>-2,1</td> <td>2,6</td> <td>1,4</td> <td>1,5</td> <td>1,5</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="320 1106 1297 1151">Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2024 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)</p>		2022	2023	2024	2025	2026	Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель						базовый		83,5	85,0	80,2	76,2	консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0	Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США						базовый		85,2	90,1	91,1	92,3	консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3	Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю						базовый		7,5	4,5	4,0	4,0	консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0	Валовой внутренний продукт, %						базовый		2,8	2,3	2,3	2,2	консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
	2022	2023	2024	2025	2026																																																																											
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель																																																																																
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2																																																																											
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0																																																																											
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США																																																																																
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3																																																																											
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3																																																																											
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю																																																																																
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0																																																																											
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0																																																																											
Валовой внутренний продукт, %																																																																																
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2																																																																											
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5																																																																											
		<p data-bbox="320 1158 501 1173">www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</p>  <table border="1" data-bbox="651 1384 1430 1536"> <caption>Результаты опроса: март 2024 года*</caption> <thead> <tr> <th></th> <th>2021 (факт)</th> <th>2022 (факт)</th> <th>2023 (факт/оценка)</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)</td> <td>8,4</td> <td>11,9</td> <td>7,4</td> <td>5,2 (4,8)</td> <td>4,1 (4,0)</td> <td>4,0 (4,0)</td> </tr> <tr> <td>ИПЦ (в % пред. года, в среднем за год)</td> <td>6,7</td> <td>13,8</td> <td>5,9</td> <td>6,9 (6,0)</td> <td>4,4 (4,0)</td> <td>4,0 (4,0)</td> </tr> <tr> <td>Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)</td> <td>5,7</td> <td>10,5</td> <td>9,9</td> <td>14,5 (13,0)</td> <td>9,4 (9,0)</td> <td>7,5 (7,4)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="320 1550 1457 1800"> * В скобках – результаты опроса в феврале 2024 года. ** В 2023 году – оценка. *** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номиналу заработной плате и среднему за год ИПЦ. Даты проведения опроса: 7 – 12 марта 2024 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учтена середина. </p>		2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026	ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,8)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)	ИПЦ (в % пред. года, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (6,0)	4,4 (4,0)	4,0 (4,0)	Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,5	9,9	14,5 (13,0)	9,4 (9,0)	7,5 (7,4)																																																		
	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026																																																																										
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (4,8)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)																																																																										
ИПЦ (в % пред. года, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (6,0)	4,4 (4,0)	4,0 (4,0)																																																																										
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,5	9,9	14,5 (13,0)	9,4 (9,0)	7,5 (7,4)																																																																										
Значение, принимаемое к расчету, %	4,87%																																																																															

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

Таблица № 25. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового назначения (аренда)⁶⁸

№ п/п	Местоположение	Ценовая зона	Общая площадь, кв. м	Этаж расположения	Точная ссылка	Источник данных	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	НДС	Коммунальные платежи
1	г. Москва, Новинский бул., 18С1	Зона между Бульварным и Садовым кольцом, первая линия крупной магистральной улицы	99,50	1	https://www.cian.ru/rent/commercial/296584953/	АН Эркафарм, +7 968 943-55-72	48 000	Включен	Включены
2	Москва, ул. Новый Арбат, 11	Зона между Бульварным и Садовым кольцом, первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	1 034,00	2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyuy_arbat_d.11_3862644223	NF Group, +7-958-462-51-43	41 779	Включен	Не включены
3	Москва, Смоленская наб., 2А	Зона между Садовым кольцом и ТТК, первая линия крупной магистральной улицы	585,10	1 этаж - площадь - 289 кв. м, антресоль площадь - 96 кв. м, подвал - площадь 200,1 кв. м	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_585_m2_m_smolenskaya_v_tsao_3348121195	АН Гермес Реалти, +7-965-166-12-64	20 899	Включен	Не включены

Диапазон рыночных арендных ставок составляет 20 899 - 48 000 руб./кв. м/мес. с учетом НДС, но среднерыночная ставка предусматривает скидку на торг, НДС, а также выявленные аналоги имеют другие отличия по ценообразующим факторам. Поэтому для корректного сопоставления контрактной арендной ставки⁶⁹ Оценщиком определена среднерыночная арендная ставка с учетом корректировок по состоянию на дату оценки. Величина корректировок определялась в соответствии с корректирующими коэффициентами согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, издание 7, 01.01.2024 г. (см. Раздел 4.4. данного Отчета).

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

⁶⁹ Информация предоставлена Заказчиком

Таблица № 26. Расчет диапазона арендной ставки с учетом корректировок

№ п/п	Местоположение	Ценовая зона	Общая площадь, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	НДС	Коммунальные платежи	Корректировка на уторгование	Корректировка на ценовую зону	Корректировка на локальное местоположение	Корректировка на этаж расположения	Корректировка на состав арендных платежей	Итоговый корректирующий коэффициент	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без КУ
1	г. Москва, Новинский бул., 18С1	Зона между Бульварным и Садовым кольцом, первая линия крупной магистральной улицы	99,50	1	48 000	Включен	Включены	-11,76%	0,00%	10,74%	-12,79%	-6,87%	0,79	31 747
2	Москва, ул. Новый Арбат, 11	Зона между Бульварным и Садовым кольцом, первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	1 034,00	2	41 779	Включен	Не включены	-11,76%	0,00%	0,00%	-4,94%	0,00%	0,84	29 203
3	Москва, Смоленская наб., 2А	Зона между Садовым кольцом и ТТК, первая линия крупной магистральной улицы	585,10	1 этаж - площадь - 289 кв. м, антресоль площадь - 96 кв. м, подвал - площадь 200,1 кв. м	20 899	Включен	Не включены	-11,76%	10,00%	10,74%	-5,23%	0,00%	1,02	17 741

Расчет диапазона рыночных арендных ставок проведен с учетом корректировок (по аналогии с внесением корректировок в Разделе 6.1. данного Отчета).

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину **скидки на уторгование**, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 11,76%.

Учитывая, что **местоположение** является существенным ценообразующим фактором, то Оценщик для сравнения выявленных предложений при необходимости вводит корректировку в зависимости от зоны расположения (на ценовую зону). Описание определения размера корректировки и подтверждающий скрин находится в разделах 4.4. и 6.1. данного Отчета.

Также рассматривается расположение объектов относительно красной линии: Объект оценки и объект-аналог № 2 расположены на красной линии и в торговом коридоре, остальные объекты-аналоги расположены на первой линии крупной магистральной улицы, поэтому для них необходима повышающая корректировка. Описание определения размера корректировки и подтверждающий скрин находится в разделах 4.4. и 6.1. данного Отчета.

Таблица № 27. Корректировка на локальное местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Локальное расположение	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы	Первая линия крупной магистральной улицы (торговый коридор)	Первая линия крупной магистральной улицы
Коэффициент	1,34	1,21	1,34	1,21
Величина корректировки, %	-	10,74%	0,00%	10,74%

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

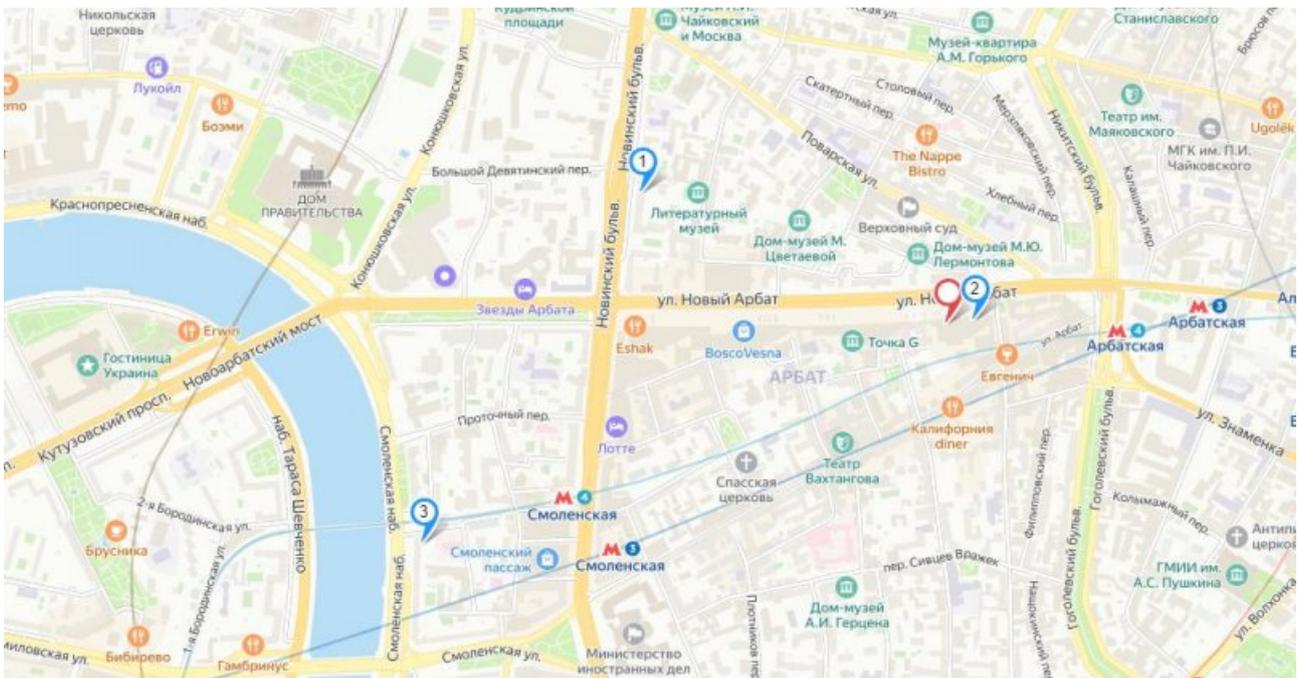


Рис. 42. Карта расположения объектов - аналогов и Объекта оценки

Рассматриваемый Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный **состав операционных расходов**, поэтому их необходимо привести к одной базе, то есть необходимо рассмотреть арендные ставки аналогов без учета коммунальных расходов.

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

14. Состав операционных расходов

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

Рис. 43. Величина и состав операционных расходов, %⁷⁰

Согласно представленным данным величина операционных расходов для объектов торгового назначения составляет 24,35% от величины потенциального валового дохода. Данная величина не включает в себя расходы на коммунальные услуги, которые в составе операционных расходов занимают 22%. Корректировка для исключения коммунальных расходов составит -6,87% ($-(24,35\% \times 22\%) / 78\%$).

Далее анализируется **этаж расположения** Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Корректировка вводится по аналогии с внесением корректировок в Разделе 6.1. данного Отчета.

Таблица № 28. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Подвал	6 653,80	0,00	0,00	200,10	0,81
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89
1 этаж	2 475,30	99,50	0,00	289,00	1,00
2 этаж и выше	2 648,30	0,00	1 034,00	96,00	0,92
Общая площадь, кв. м	11 777,40	99,50	1 034,00	585,10	-
Общий корректирующий коэффициент	0,87	1,00	0,92	0,92	-
Корректировка, %	-	-12,79%	-4,94%	-5,23%	-

Диапазон рыночных арендных ставок с учетом корректировок по основным ценообразующим факторам и без учета НДС составляет 17 741- 31 747 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет 26 230 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на $\approx 6\%$, в то время как допустимое расхождение может быть в пределах 16,5%⁷¹ (подробнее см. Раздел 7 Отчета).

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

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

⁷⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁷¹ Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

6.3.3. Расчет расходов в составе денежного потока

Согласно п. 5.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. арендная плата состоит из базовой арендной платы и переменной арендной платы. Согласно п. 5.4 переменная арендная плата включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД⁷², необходимые для эксплуатации помещений.

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

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

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

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

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

Налог на имущество и платежи за земельные участки

Согласно п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ (часть вторая) при исчислении налога на имущество организаций налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

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

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64 «О налоге на имущество организаций» (с изменениями от 22.11.2023 г.) налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;

⁷² Государственное бюджетное учреждение города Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов

- 3) 1,3 процента - в 2016 году;
- 4) 1,4 процента - в 2017 году;
- 5) 1,5 процента - в 2018 году;
- 6) 1,6 процента - в 2019 году;
- 7) 1,7 процента - в 2020 году;
- 8) 1,8 процента - в 2021 году;
- 9) 1,9 процента - в 2022 году;
- 10) 2,0 процента - в 2023 году и последующие налоговые периоды.⁷³

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

Таблица № 29. Расчет налога на имущество в 2024 г.

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897
Кадастровый номер	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Кадастровая стоимость по состоянию, руб.	333 748 296,08	980 883 111,54	367 178 503,78	718 415 749,89
Налоговая ставка, %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Налог на имущество, руб.	6 674 966	19 617 662	7 343 570	14 368 315
Итого налог на имущество, руб.	48 004 513			

Согласно заданию на оценку учитывается право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения. Доля в праве 0,2594. Основанием права является Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г.

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

Таблица № 30. Расчет арендной платы за земельные участки в 2023 г.

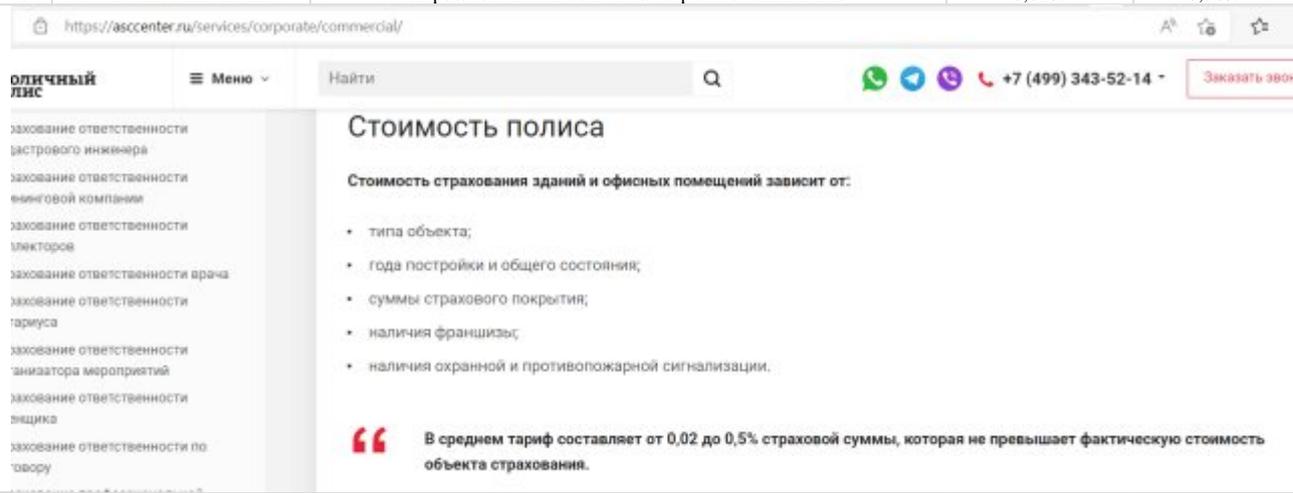
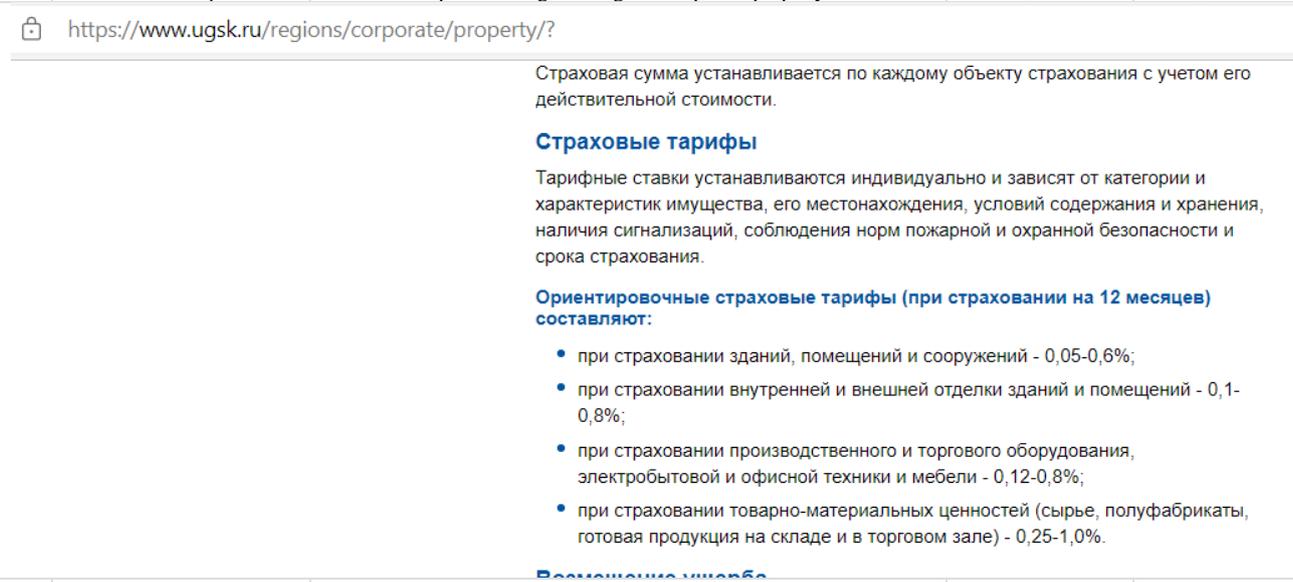
Наименование	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения			
Адрес расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1			
Кадастровый номер	77:01:0001046:64	77:01:0001046:65	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	641 088 831,37	224 441 993,44	18 166 711,68	4 044 745,25
Ставка арендной платы от кадастровой стоимости участков	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Размер арендной платы, руб.	9 616 332,47	3 366 629,90	272 500,68	60 671,18
Доля площади земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2594), кв. м	0,2594	0,2594	0,2594	0,2594
Арендная плата, приходящаяся на оцениваемые помещения	2 494 411,78	873 281,09	70 684,84	15 737,69
Итого арендная ставка за земельные участки, руб.	3 454 115			

⁷³ <https://www.law.ru/npd/doc/docid/3648902/modid/80>

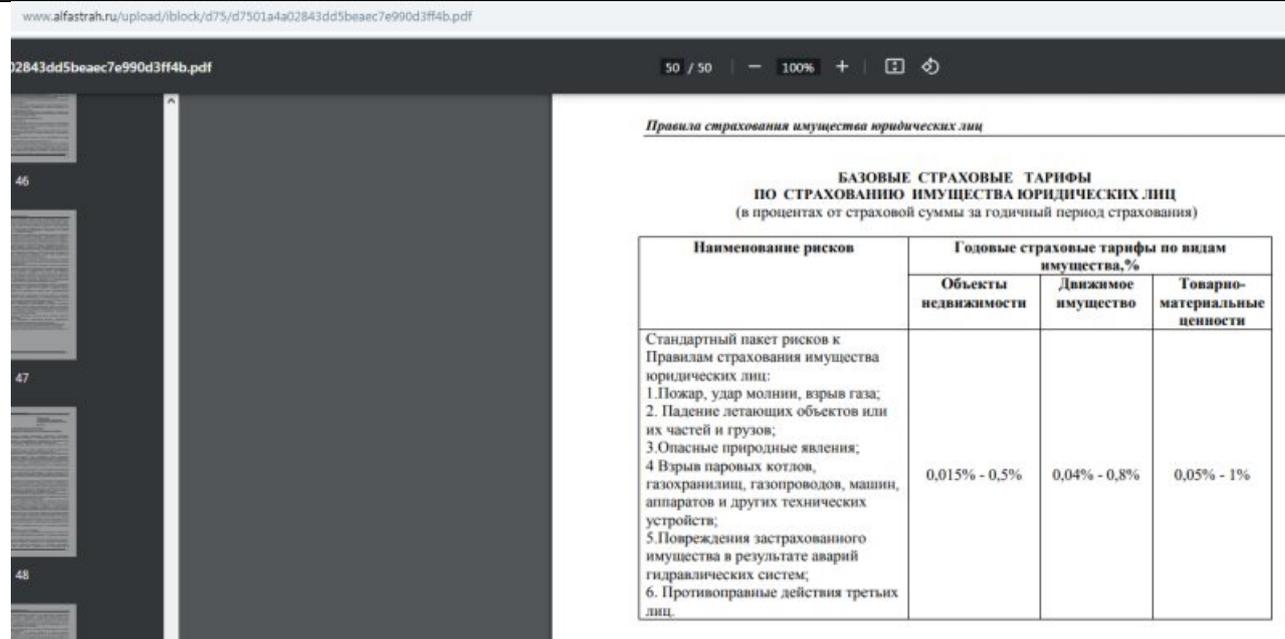
Расходы на страхование

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

Таблица № 31. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	СО «Столичный полис» ⁷⁴	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/	0,02%	0,50%
 <p>The screenshot shows the website for ASC Center. The main heading is 'Стоимость полиса' (Policy Cost). It states that the cost of insurance for buildings and offices depends on: type of object, year of construction and general condition, insurance coverage amount, presence of franchise, and presence of security and fire alarm systems. A quote indicates that the average rate is 0.02% to 0.5% of the insured sum, which does not exceed the actual value of the insured object.</p>				
2	ГСК «Югория»	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?	0,05%	0,60%
 <p>The screenshot shows the website for UGSK. It details the insurance sum determination and provides a list of insurance rates for 12 months. The rates are: buildings, rooms, and structures (0.05-0.6%); internal and external finishing (0.1-0.8%); production and trade equipment, electrical, office equipment, and furniture (0.12-0.8%); and goods and materials (raw materials, semi-finished products, finished products in warehouse and trade hall) (0.25-1.0%).</p>				
3	АО «АльфаСтрахование»	https://www.alfastrah.ru/corporate/imushchestvo-predpriyatij/strakhovanie-imushchestva-yuridicheskikh-lits/ , https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/d75/d7501a4a02843dd5beaec7e990d3ff4b.pdf	0,015%	0,50%

⁷⁴ Стоимость страхования для торговых помещений не опубликована на сайте, так как рассчитывается персонально для каждого объекта. Согласно консультациям специалистов, диапазон страхового тарифа для торговых помещений схож с диапазоном тарифа офисных помещений и зданий.

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф												
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %											
	 <p>www.alfastrah.ru/upload/iblock/d75/d7501a4a02843dd5beaec7e990d3ff4b.pdf</p> <p>02843dd5beaec7e990d3ff4b.pdf</p> <p>50 / 50 - 100% + [] []</p> <p><i>Правила страхования имущества юридических лиц</i></p> <p>БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ (в процентах от страховой суммы за годичный период страхования)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование рисков</th> <th colspan="3">Годовые страховые тарифы по видам имущества, %</th> </tr> <tr> <th>Объекты недвижимости</th> <th>Движимое имущество</th> <th>Товарно-материальные ценности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Стандартный пакет рисков к Правилам страхования имущества юридических лиц: 1. Пожар, удар молнии, взрыв газа; 2. Падение летающих объектов или их частей и грузов; 3. Опасные природные явления; 4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств; 5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем; 6. Противоправные действия третьих лиц.</td> <td>0,015% - 0,5%</td> <td>0,04% - 0,8%</td> <td>0,05% - 1%</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование рисков	Годовые страховые тарифы по видам имущества, %			Объекты недвижимости	Движимое имущество	Товарно-материальные ценности	Стандартный пакет рисков к Правилам страхования имущества юридических лиц: 1. Пожар, удар молнии, взрыв газа; 2. Падение летающих объектов или их частей и грузов; 3. Опасные природные явления; 4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств; 5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем; 6. Противоправные действия третьих лиц.	0,015% - 0,5%	0,04% - 0,8%	0,05% - 1%
Наименование рисков	Годовые страховые тарифы по видам имущества, %														
	Объекты недвижимости	Движимое имущество	Товарно-материальные ценности												
Стандартный пакет рисков к Правилам страхования имущества юридических лиц: 1. Пожар, удар молнии, взрыв газа; 2. Падение летающих объектов или их частей и грузов; 3. Опасные природные явления; 4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств; 5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем; 6. Противоправные действия третьих лиц.	0,015% - 0,5%	0,04% - 0,8%	0,05% - 1%												
4	Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)	https://www.sogaz.ru/upload/iblock/61f/066_tarify-ot-30.06.2022-k-pravilam-strakhovaniya-imushchestva-predpriyatiy-ot-30.06.2022.pdf	0,35%	0,50%											
<p align="center">АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО ГАЗОВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ"</p> <p align="center">УТВЕРЖДАЮ</p> <p align="center">Председатель Правления АО "СОГАЗ" Устинов Алтын Александрович</p> <p align="center">"30" июня 2022 г.</p>  <p align="center">СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ К ПРАВИЛАМ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ</p> <p align="center">(Приказ от <u>30.06.2022</u> № <u>417</u>)</p>															

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
2				
СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ к Правилам страхования имущества предприятий (далее – Правила)				
1. Страхование имущества в соответствии с Правилами				
Таблица 1.1				
Базовые тарифы для нагрузки 40% (в % от страховой суммы, при сроке страхования 1 год)				
Пункт Правил	Условия страхования (страховые случаи)	Вид имущества ⁸		
		п. 2.2.1 Правил Недвижимое имущество 9, 10, 11	п. 2.2.2 Правил Движимое имущество	п. 2.2.3 Правил Имущественные комплексы 10, 11, 12
"С ответственностью за поименованные риски" (п. 3.3 Правил)				
Основные риски				
пп. 3.3.1	Огонь ¹	0,16	0,18	0,19
пп. 3.3.2	Вода	0,03	0,04	0,05
пп. 3.3.3	Природные силы и стихийные бедствия ²	0,05	0,03	0,04
пп. 3.3.4	Посторонние воздействия ³	0,02	0,02	0,03
пп. 3.3.5	Противоправные действия третьих лиц ^{4, 5}	0,04	0,07	0,05
пп. 3.3.6	Бой стекол ⁶		0,17	
пп. 3.3.7	Рефрижераторные риски	-	0,09	-
пп. 3.3.8	Радиационное воздействие	0,05	0,05	0,04
Дополнительные риски				
пп. "а" п. 3.3.9	Террористический акт	0,03	0,02	0,04
пп. "б" п. 3.3.9	Диверсия	0,02	0,01	0,03
"С ответственностью за все риски"⁷ (п. 3.4 Правил)		0,35	0,42	0,50
Среднее значение:			0,11%	0,53%

Учитывая высокую привлекательность оцениваемого имущества, хорошее состояние, пониженные уровни риска, к расчету принимается минимальный размер страхового тарифа. Таким образом, расходы на страхование составят 0,11% от стоимости недвижимого имущества.

Таблица № 32. Расходы на страхование

Период	2024
Стоимость имущества, руб.	2 223 000 000 ⁷⁵
Страховая премия, %	0,11%
Расходы на страхование, руб.	2 417 513

Резерв на замещение

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

Таблица № 33. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала = $1/n$, где n - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни

⁷⁵ Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если»» при работе с данными программы Microsoft Excel

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

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

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

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

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

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

Нормативный срок службы Объекта оценки определен как 100 лет⁷⁶. Здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 1968 году и реконструировано в 2005 году. Учитывая отсутствие подробной технической документации о проведенной реконструкции и на основании этого невозможность точно определить оставшийся срок службы объекта, Оценщик рассчитывает его из допущения, что фактический срок службы объекта соответствует середине между годом постройки и годом реконструкции здания. При этом следует отметить, что возможная возникающая погрешность ничтожно мала ввиду крайне малого влияния рассматриваемого показателя на стоимость объекта.

Таблица № 34. Расчета резерва на замещение

Наименование	Показатель
Фактический срок службы, лет	38
Оставшийся срок службы, лет	63

⁷⁶ Источник: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

Наименование	Показатель
Ставка капитализации (доходности), % ⁷⁷	10,01%
Норма возврата капитала, %	0,02580%
Стоимость недвижимого имущества, руб. ⁷⁸	2 223 000 000
Резерв на замещение, руб.	573 553,96

Далее представлен расчет операционных расходов собственника.

Таблица № 35. Расчет операционных расходов собственника, руб./год без НДС

Наименование	Показатель
Налог на имущество	48 004 513
Плата за земельный участок	3 454 115
Расходы на страхование	2 417 513
Резерв на замещение	573 554
Операционные расходы, руб. без НДС	54 449 695
Доля операционных расходов в арендной плате, %	18,50%

Рассчитанные Оценщиком операционные расходы составляют 18,50% от арендной платы (потенциального валового дохода). Полученные значения соответствуют среднерыночным данным, согласно которым операционные расходы торговых объектов без учета коммунальных платежей составляют от 18,17% до 30,44%. Нижнее значение диапазона обусловлено с тем, что в состав рассчитанных расходов не входит часть эксплуатационных расходов, которые учтены в Справочнике.

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

Рис. 44. Величина операционных расходов, %⁷⁹

6.3.4. Определение ставки капитализации

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

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

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁸⁰, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

⁷⁷ Согласно п.п. 4.4-4.5 Отчета

⁷⁸ Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если»» при работе с данными программы Microsoft Excel

⁷⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 6-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

⁸⁰ Применим в рамках оценки бизнеса

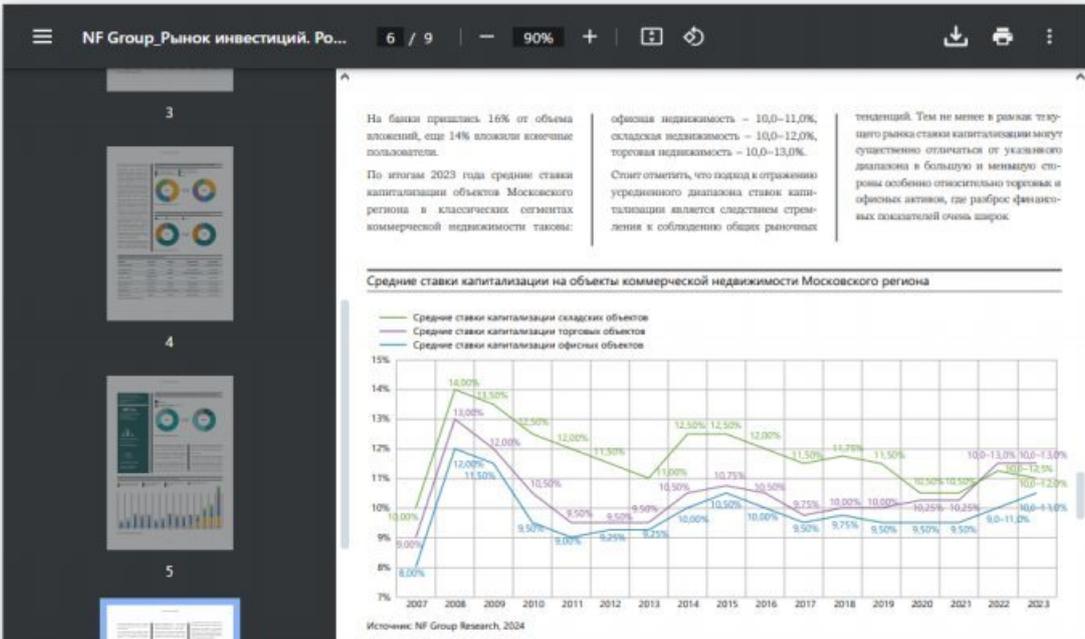
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

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

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

Таблица № 36. Ставки капитализации для торговой недвижимости в Москве

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																				
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																						
1	8,00%	9,00%	8,50% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, так как объект расположен в Москве, но не относится к классу А)	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2024 г.	https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhivosti-na-01-04-2023-goda																				
<p>statniel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhivosti-na-01-04-2024-goda</p> <p>Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года</p> <p>Итоги расчетов Statiel на основе рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем так состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном так состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,14</td> <td>0,23</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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). 						№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем так состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном так состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14	3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	4	Производственные помещения и здания	0,14	0,23
№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем так состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном так состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																						
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,12																						
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14																						
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13																						
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,23																						
2	10,00%	13,00%	11,50% (среднее значение)	Рынок инвестиций 2023 г. (значение)	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2023																				

№ п. п.	Ставка капитализации		Источник	Ссылка на источник														
	min значение	max значение			Значение, принимаемое к расчету													
<p>kf.expert/publish/rynok-investiczij-2023</p> <p>Активность инвесторов в течение всего 2023 года оставалась крайне высокой, что позволило достичь годового объема инвестирования на уровне 902,0 млрд руб. – рекордного показателя за историю наблюдений.</p> 																		
3	9,07%	12,72%	10,81% (среднее значение для объектов в пределах МКАД)	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,81</td> <td>9,07</td> <td>12,72</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,33</td> <td>10,11</td> <td>14,77</td> </tr> </tbody> </table>					НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																
		ОТ	ДО															
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72															
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77															
4	7,00%	9,50%	8,25% (для торговых помещений, в интервале между нижним и средним значениями, учитывая расположение Объекта оценки)	<p>Экономический научный журнал «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.</p> <p>https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024</p>														

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
5	10,50%	11,50%	11,00% (среднее значение для «прайм» объектов)	Рынок инвестиций. Итоги 2023 г.	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/

сепес-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024

елать Орега своим повседневным браузером? [Как я могу это сделать?](#) Да, установить в качестве браузера г



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС*

*АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2024 г.*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается*

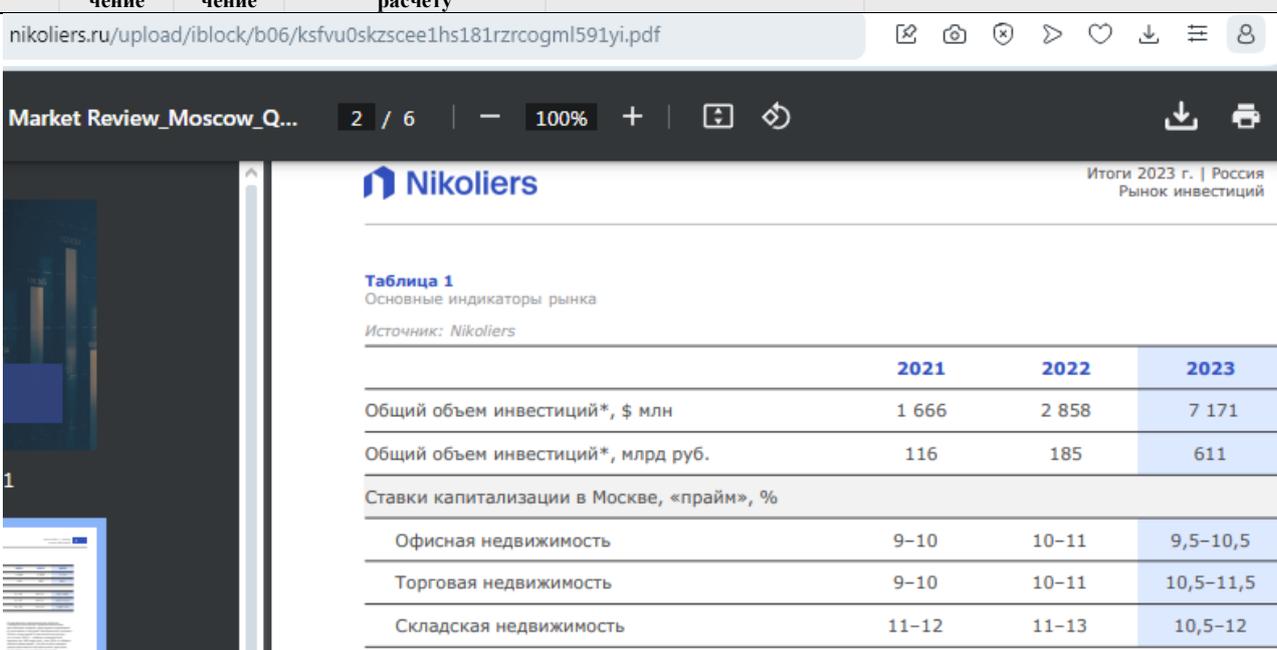
Ставка капитализации		
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному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

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.120	0.095
Торговые	0.070	0.120	0.095

107

№ п. п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
					
	Значение, принимаемое к расчету, %			10,01%	

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

6.3.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

Таблица № 37. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	Показатель
Действительный валовый доход (арендная плата за помещения), руб./период без НДС	294 315 690,97
Операционные расходы собственника, руб./период без НДС	54 449 695,08
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	239 865 995,90
Ставка капитализации	10,01%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	2 395 785 016,95

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

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

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с 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 стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

Рыночный (сравнительный) подход. Использование в настоящей работе метода сравнения продаж представляется невозможным, так как в продаже отсутствуют свободные земельные участки, сопоставимые с Объектом оценки (не было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков в центре Москвы). Применение методов распределения и выделения не представляется возможным, так как для применения метода выделения необходимо рассчитать стоимость замещения или воспроизводства встроенных помещений (что не представляется возможным сделать без существенных погрешностей), для применения метода распределения необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно как условно свободных для выделения их из стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

тельным исходя из наличия имеющейся информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица № 38. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Источник	Комментарий	Мин	Макс	В расчет					
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.	Минимальное значение для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	19%	39%	19,00%					
17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости									
		НАИМЕНОВАНИЕ		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)			
						ОТ		ДО	
		Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД		0,29		0,19		0,39	
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3468-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda	минимальное значение для торговых объектов, расположенных на особо ценных землях	13%	25%	13,00%					

Источник	Комментарий	Мин	Макс	В расчет																				
<p>statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3468-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhivosti-na-01-04-2024</p> <h3>Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2024 года</h3> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)</p> <p style="text-align: center;">Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</p> <p style="text-align: center;">Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов, расположенных на участках</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td>0,08</td> <td>0,14</td> <td>0,11</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью</td> <td>0,13</td> <td>0,25</td> <td>0,18</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями</td> <td>0,08</td> <td>0,19</td> <td>0,14</td> </tr> </tbody> </table>					№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11	2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18	3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14
№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																				
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11																				
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18																				
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14																				
Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия.	Минимальное значение для торговых объектов по Москве	10%	32%	10,00%																				
<p>Таблица 56. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,79</td> <td>0,68</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,79	0,68	0,90										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,79	0,68	0,90																				
Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия.	Минимальное значение для объектов свободного назначения по Москве	8%	28%	8,00%																				
<p>Таблица 67. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,82</td> <td>0,72</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Среднее значение:</p>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,82	0,72	0,92										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,82	0,72	0,92																				
		12,50%	31,00%	12,50%																				

*По всем источникам Оценщик использовал минимальное значение доли земельного участка в связи с крайне высокой плотностью застройки у оцениваемых участков по сравнению с типичной плотностью застройки. На участках расположено здание 77:01:0001046:1036, общей площадью по данным Публичной кадастровой карты 47 081,60, общая площадь земельных участков составляет 5 752,00 кв. м, что дает плотность застройки $47\ 081,60/5\ 752,00 = 8,18$. Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г. типичная плотность застройки составляет для торговых объектов от 0,60 до 1,64, при среднем значении 1,02.

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	1,02	0,60	1,64

Рис. 45. Плотность застройки торговых объектов (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в г. Москве⁸¹

⁸¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.

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

$$2\,433\,000\,000 \text{ руб.}^{82} \times (1-0,1250) = 2\,128\,875\,000 \text{ руб.}^{83}$$

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости определяется на основе денежного потока за текущий период (п. 6.3.5 Отчета) и составляет 239 865 996 руб.

Коэффициент капитализации доходов от улучшений принят как ставка капитализации согласно п. 6.3.4 данного Отчета в размере 10,01%.

Считается, что коэффициент капитализации для земли должен быть равен норме доходности по альтернативным инвестициям. При этом следует учитывать, что земельный участок не «изнашивается», поэтому его срок службы не ограничен, поэтому доходность от его использования соответствует наименее рискованным инвестициям, например, ставке доходности к погашению по долгосрочным государственным ценным бумагам.



Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

17.04.2024 - 24.04.2024

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
24.04.2024	15,05	14,83	14,64	14,48	14,01	13,66	13,37	13,34	13,42	13,63	13,80	14,00

Рис. 46. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)⁸⁴

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

⁸² См. п. 7 Отчета

⁸³ Оценщик считает целесообразным не определять стоимость прав на части земельных участков из данного математического выражения на основе среднестатистических данных в отношении доли земельного участка в стоимости, т.к. существует возможность применить более точную методологию расчета (см. далее) для учета индивидуальных характеристик Объекта оценки

⁸⁴ Банк России. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

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

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

Рис. 47. Коэффициент капитализации (земельные участки под размещение коммерческих объектов, Москва)

Для дальнейшего расчета принимается среднее значение ставки капитализации для земельных участков:

Таблица № 39. Расчет ставки капитализации для земельных участков

Показатель	Значение
Ставка капитализации для земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных в Москве, «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на 2021 г.» под ред. Л.А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022)	11,50%
Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/	14,00%
Среднее	12,75%

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

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

Показатель	Значение
ЧОД единого объекта недвижимости, руб./год	239 865 996
Стоимость улучшений с учетом прав на части земельных участков, руб.	2 433 000 000
Доля стоимости прав на части земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости	12,50%
Стоимость улучшений без учета прав на части земельных участков, руб.	2 128 875 000
Коэффициент капитализации доходов от улучшений	10,01%
Коэффициент капитализации доходов от земли	12,75%
Стоимость прав на земельные участки, руб.	209 592 399
Стоимость прав на части земельных участков, с учетом округления до миллионов рублей, руб.	210 000 000

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

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

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Доля земельного участка	Стоимость прав на части земельных участков, руб.	Стоимость прав части земельного участка, приходящейся на оцениваемые нежилые помещения, округленно до десятков тысяч рублей, руб.
1	77:01:0001046:64	4 171	0,7251	210 000 000	152 280 000
2	77:01:0001046:65	1 442	0,2507		52 650 000
3	77:01:0001046:3400	114	0,0198		4 160 000
4	77:01:0001046:3408	25	0,0043		910 000
Итого:		5 752	1,0000		210 000 000

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

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

Рис. 48. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе⁸⁵

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

Рис. 49. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁸⁶

Таблица № 42. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 43. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 503 166 718	2 395 785 017	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	2 202 786 712	2 000 480 489	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	2 803 546 724	2 791 089 545	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	2 202 786 712	2 791 089 545	-

Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются

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

Таблица № 44. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	57,1%
Рыночный (сравнительный) подход	3	42,9%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	7	100,0%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	4	80,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	20,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	5	100,0%
Учет задачи оценки		

⁸⁵ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

⁸⁶ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Фактор	Ранг	Вес
Доходный подход	4	80,0%
Рыночный (сравнительный) подход	1	20,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	5	100,0%

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Поскольку Объект оценки приносит стабильный доход, значимость доходного подхода выше, поскольку получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка.

Таблица № 45. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	15,00%	15,00%
Достоверность информации	25,00%	14,29%	10,71%
Учет специфики объекта	25,00%	20,00%	5,00%
Учет задачи оценки	20,00%	16,00%	4,00%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	65,29%	34,71%

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

Подходы	Рыночная стоимость по подходам, руб.	Вес по подходу
Затратный подход, руб.	Обоснованный отказ	0%
Рыночный (сравнительный) подход, руб.	2 503 166 718	34,71%
Доходный подход, руб.	2 395 785 017	65,29%
Итоговая стоимость, расчетно, руб. без НДС	2 433 061 807	
Итоговая стоимость, округленно, руб. без НДС	2 433 000 000	

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

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

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

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

Удельная стоимость 1 кв. м помещений составляет:

$$188\,751,34 \text{ руб./кв. м} = (2\,433\,000\,000 \text{ руб.} - 210\,000\,000 \text{ руб.}) / 11\,777,40 \text{ кв. м.}^{87}$$

⁸⁷ 2 433 000 000 руб. – итоговая величина справедливой стоимости Объект оценки; 210 000 000 руб. – стоимость прав на часть земельных участков, приходящихся на нежилые помещения; 11 777,40 кв. м – общая площадь оцениваемых помещений

Таблица № 47. Определение удельной стоимости помещений из различных групп

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Этаж расположения	-2 (подвал 1)	-1 (подвал 2), 2	-1 (подвал 2)	1
Коэффициент отличия от объекта принятого за единицу ⁸⁸	0,81	0,89	0,81	1,00
Общая площадь, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
Доля объекта в общей площади	33,96%	29,25%	15,77%	21,02%
Удельная стоимость группы, руб./кв. м	174 546	193 009	174 546	216 437
Стоимость объекта, руб.	698 165 490	664 974 737	324 113 977	535 745 795
Стоимость объекта округленно, руб.	698 000 000	665 000 000	324 000 000	536 000 000

Таким образом,

Справедливая стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, с учетом права долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения, по состоянию на 24 апреля 2024 года составляет:

2 433 000 000 (Два миллиарда четырехста тридцать три миллиона) рублей без учета НДС⁸⁹,

в том числе:

Таблица № 48. Результаты оценки Объекта оценки⁹⁰

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	77:01:0001046:1528	698 000 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2	77:01:0001046:2551	665 000 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	77:01:0001046:2906	324 000 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	77:01:0001046:2897	536 000 000

⁸⁸ Определяется по данным и алгоритму, описанным в п. 6.1.5 Отчета при определении корректировок на этаж расположения

⁸⁹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

⁹⁰ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки (стоимость единого объекта недвижимости) и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для целей переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный б»)

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления руб. без НДС
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения,	77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400, 77:01:0001046:3408	210 000 000
	<i>в том числе:</i>		
5.1	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64	-	152 280 000
5.2	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65	-	52 650 000
5.3	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400	-	4 160 000
5.4	- на часть земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	-	910 000
Итого:			2 433 000 000

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4 к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

г. Москва

«05» апреля 2024 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6», в дальнейшем именуемое «Заказчик», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности №77 АД 5359817 от 27 декабря 2023 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

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

- 1.1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 6» (далее – Фонд):
- 1.2. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий(е) оценщик(и) — штатный(е) сотрудник(и) по выбору Исполнителя (далее — «Оценщик»):
Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 11 (Одиннадцати) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись;
Васильева Татьяна Юрьевна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30 ноября 2021 года, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020332-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Рег. № 3996 от 25 сентября 2020 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 22 (Двадцати двух) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
- 1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания Услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:
 1. Копии правоудостоверяющих документов;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
 3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

- 1.5. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года. Страховая сумма 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей.
- 1.6. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки: в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, в ред. приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», Указанием 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», стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являются Оценщик или Оценщики по Договору, иными стандартами и правилами при необходимости / на усмотрение Оценщика

Таблица № 1. Задание на оценку

1.	Объект оценки, включая права на Объект оценки	1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1 Кадастровый номер 77:01:0001046:1528.
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906. 4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897. 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

		<p>промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>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, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).</p> <p>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)).</p> <p>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)).</p> <p>Специальные допущения: для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались</p>
--	--	---

		Оценщиком.
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «Современный 6», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): доверительное управление, долгосрочная аренда; • Земельные участки (их части) – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «Современный 6», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, Ограничения (обременения) в виде доверительного управления.
2	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «Современный 6» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;
6	Основания для установления предпосылок стоимости	<p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
7	Дата оценки	24 апреля 2024 г.
8	Иные расчетные величины	Не определяются.

9	Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные</p>
---	-------------------------------	--

	<p>источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду</p>
--	---

	<p>программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p>
--	--

		<p>— Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения.</p> <p>— Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
10	Специальные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
11	Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
12	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
13	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
14	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF и файлов с расчетами в формате Excel.
15	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо Заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в Отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

6	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
17	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
18	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
19	Срок оказания услуг	До 03 мая 2024 г. (включительно).

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. и составлено в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»



[Handwritten signature]
/С.О. Найчук/

ЗАКАЗЧИК:

АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Современный 6»

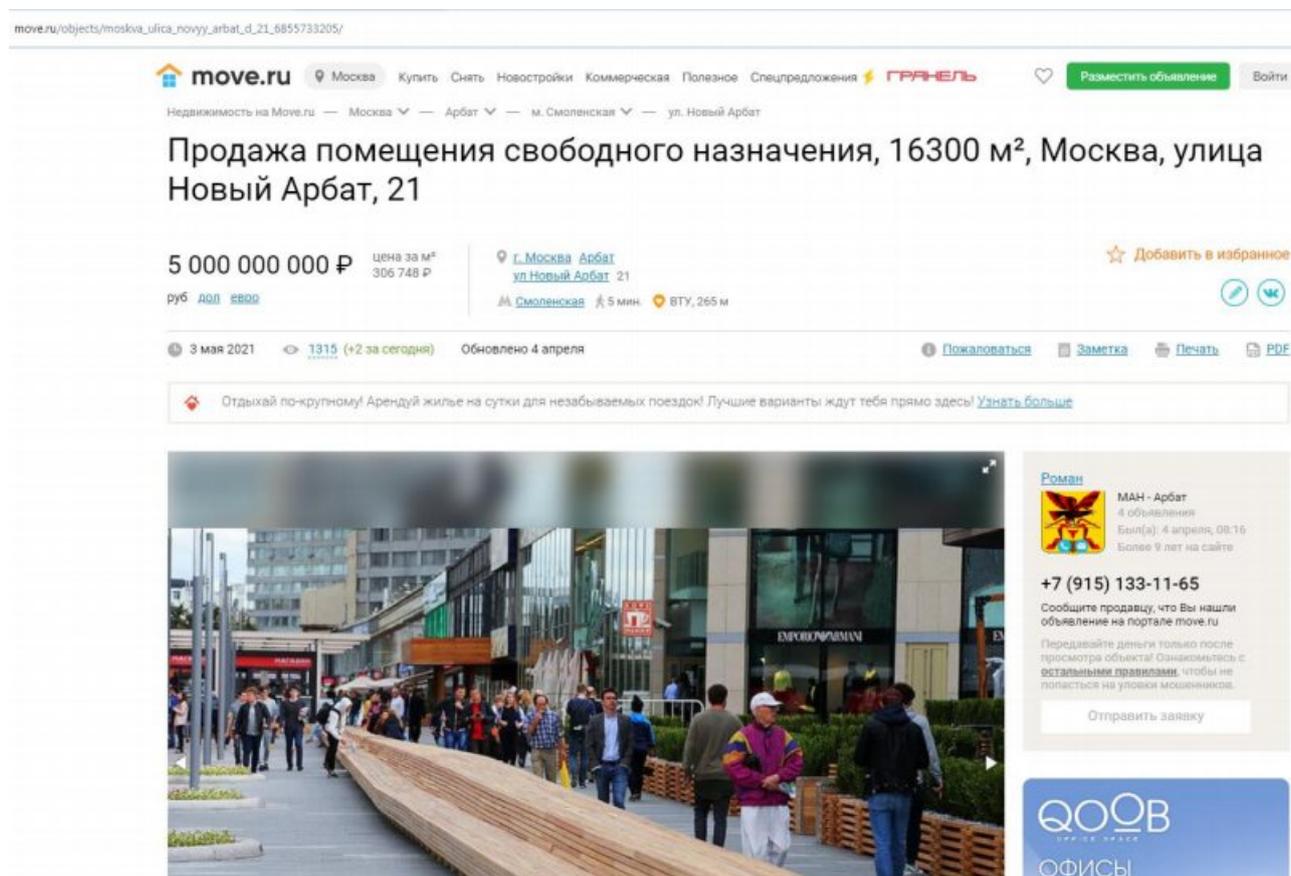


[Handwritten signature]
/В.Ф. Алифировец/

Приложение 2. Рыночная информация

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

https://move.ru/objects/moskva_ulica_novyy_arbat_d_21_6855733205/



The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продажа помещения свободного назначения, 16300 м², Москва, улица Новый Арбат, 21". The price is listed as 5 000 000 000 RUB, with a price per square meter of 306 748 RUB. The location is specified as Moscow, Novy Arbat Street, 21, near the Smolenskaya station, 5 minutes away, and 265 meters from the VTC. The listing was published on May 3, 2021, and updated on April 4. There are 1315 views (+2 for today). A sidebar on the right features a user profile for "Роман" (Roman) with a phone number +7 (915) 133-11-65 and a button to "Отправить заявку" (Send application). Below the profile is an advertisement for "QOQB ОФИСЫ" (QOQB OFFICES).

<https://www.cian.ru/sale/commercial/295180316/>

www.cian.ru/sale/commercial/295180316/

Обновлено: 12 апр, 18:01 168 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 1 055 м²

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

Маяковская

Поделиться



Площадь
1 055 м²

Этаж
1 из 2

Помещение
Свободно

422 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 409 340 000

Цена за метр 400 000 ₽

Налог УСН

+7 916 687-44-32

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
Суперагент

РИЕЛТОР
Андрей Машков

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

www.cian.ru/sale/commercial/295180316/

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

Общая площадь торгово-офисных площадей 1055 кв.м. Они расположены на 1 и 2 этажах, разделены на функциональные блоки по профилю. 5 отдельных входов, огромные панорамные витрины. Все центральные коммуникации, включая кондиционирование. Электрическая мощность - до 180 кВт. Все площади заняты 6 арендаторами: сетевая стоматология "Все свои", фитнес-клуб "Жима.нет", туроператор "Алекс-tour", хостел All Music, сетевой барбер-шоп "Черная Кость", цветы. Продается не как арендный бизнес, а как объект недвижимости. Отличные рекламные возможности и высокая проходимость.

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

422 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 409 340 000

Цена за метр 400 000 ₽

Налог УСН

+7 916 687-44-32

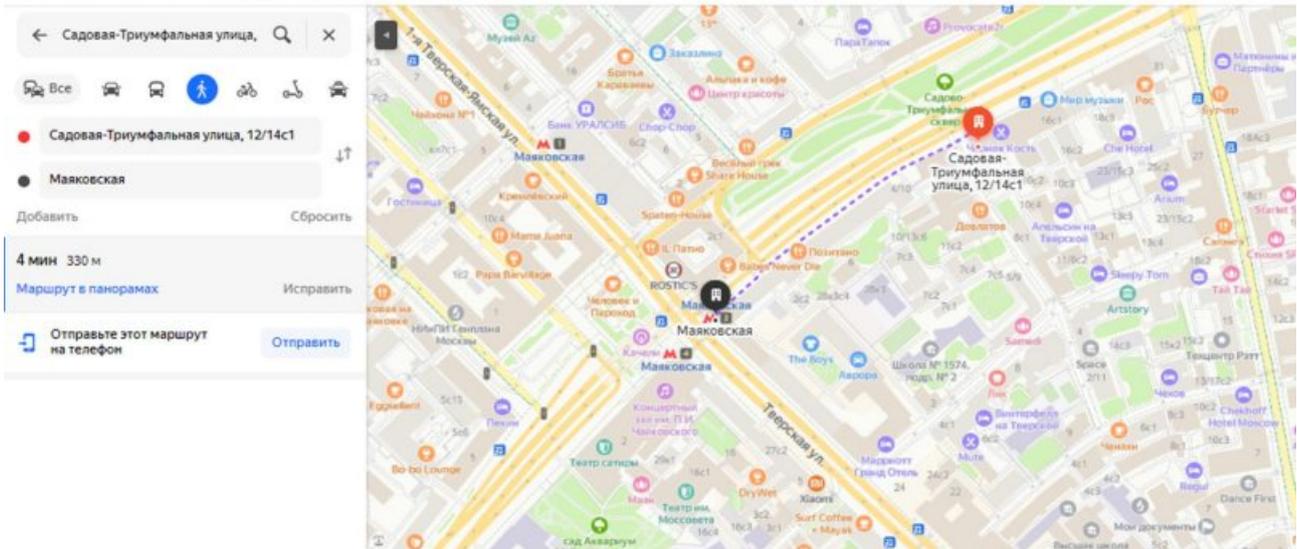
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.606200%2C55.767263&mode=routes&text=55.771130%2C37.601232--55.769576%2



https://kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/?, дата обращения 24 апреля 2024 года

kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/

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

Лот: 3647

ЦЕНА	2 300 000 000 руб.	ПЛОЩАДЬ	- / - / -	КОМНАТ	1	ЭТАЖ	1 / 2
------	--------------------	---------	-----------	--------	---	------	-------

Тип сделки	Продажа
Тип контракта	Продажа объекта
Тип	Готовый бизнес на продажу
Система налогообложения	НДС включен
Кол.во комнат	1
Этаж	1
Этажность	2
Срок предоплаты, месяцев	1 месяц
Тип здания	Торговый центр
Адрес	г Москва, ул Новый Арбат, д 15
Страна	Россия
Регион	Москва
Город	Москва
Метро	Арбатская
Район	Арбат
Улица	Новый Арбат
Номер дома	15
Номер ИФНС	7704
Административный округ	Центральный
Доступные варианты площади	8382

Информация

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

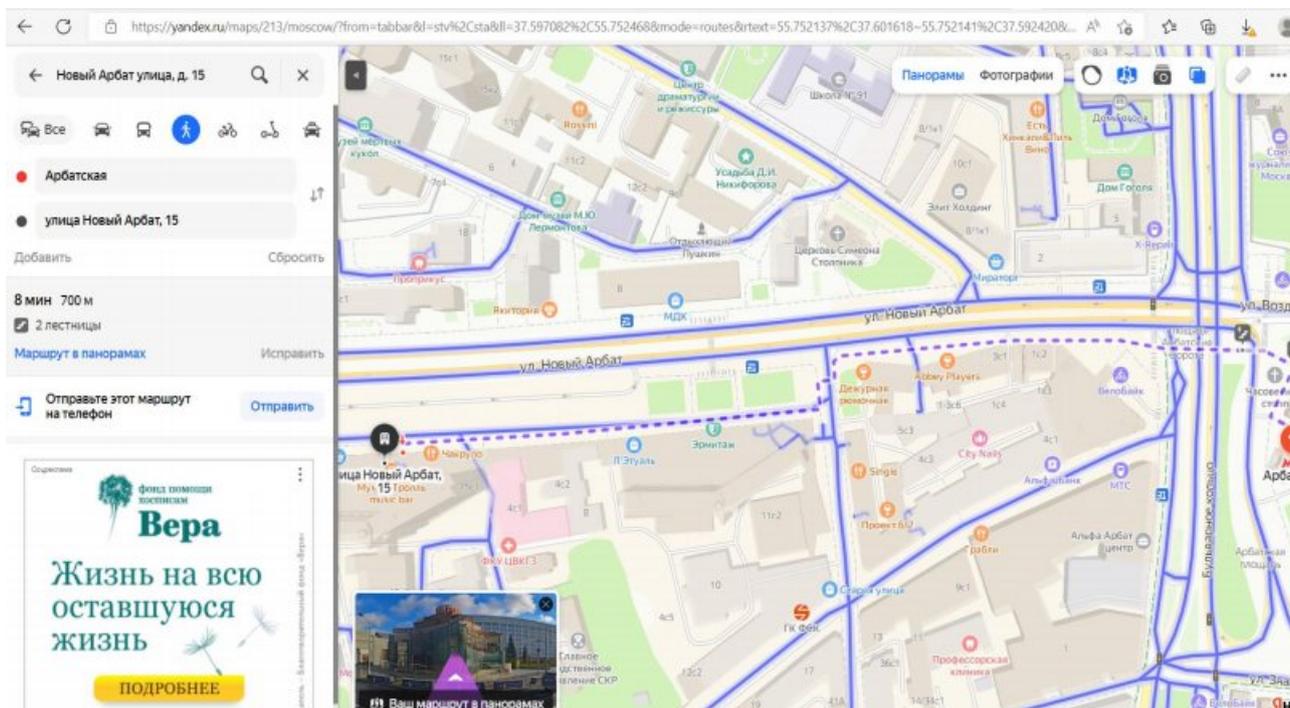
ЗАЯВКА
ПОДЕЛИТЬСЯ

kikown.ru/moskva-noviy-arbat-15/7

Описание

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

На карте



https://kf.expert/retail/dm-novyj-arbat-d-11s1-s233092

kf.expert/retail/dm-novyj-arbat-d-11s1-s233092

🔗 📄

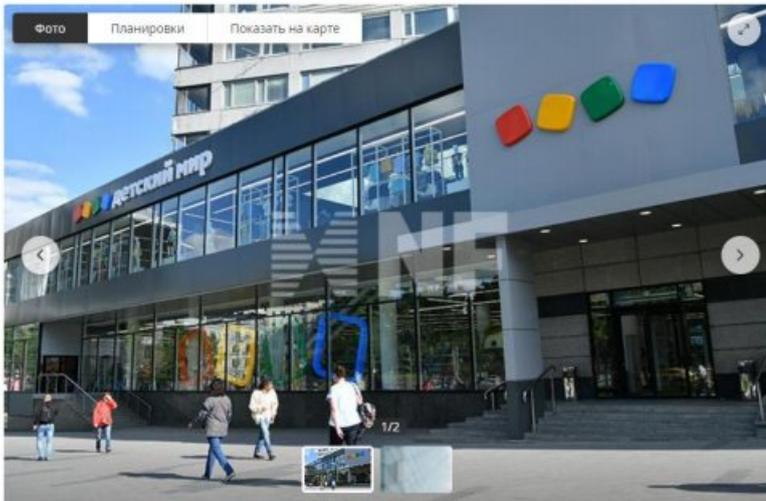
Купить | Арендовать | Продать/сдать | Инвестировать | Услуги | Контакты | Ещё | +7 (495) 104-36-11 | 📞 | ❤️ | 🏠 | Войти

ДМ, Новый Арбат, д. 11с1, торговая площадь 3528.9 м² - продажа

ID: s233092 | ЦАО, м. Арбатская, Новый Арбат ул., д. 11, стр. 1

🔗 Поделиться объектом | 🔄 Сравнить | ❤️ Избранное

● Александровский сад | ● Арбатская | Ещё ⋮



📄 Получите отчет о потенциале локации для вашего бизнеса

Цена продажи

1 093 959 000 ₽

310 000 Р/м²

📈 Следить за ценой

НДС: не включен

Записаться на просмотр

Получить консультацию

📧 Написать в WhatsApp

Площадь: 3 528.90 м²

Мощность электроэнергии: от 571 до 571 кВт

Высота потолков: 4.50 - 4.95 м

Тип здания: Административное здание

Mexpert/retail/dm-novyy-arbat-d-11s1-s233092#characteristic

Об объекте

Тип здания Административное здание	Тип сделки Продажа
Стадия строительства Построен	Общая площадь 3528.90 м²
Площадь в продажу 3 528.90 м²	Витрины Да
Входная группа отдельный вход	Арендатор Детский Мир
НДС не включен	Высота потолков 4.50 - 4.95 м
Мощность электроэнергии 571 кВт	

Характеристики

ДМ, Новый Арбат, д. 11с1, торговая площадь 3528.9 м² -
Площадь: 3 528.90 м²
Мощность электроэнергии: от 571 до 571 кВт
Высота потолков: 4.50 - 4.95 м
Тип здания: Административное здание
НДС: не включен

+7 (495) 104-36-11

Цена продажи
1 093 959 000 Р

310 000 Р/м²

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

Избранное

Mexpert/retail/dm-novyy-arbat-d-11s1-s233092#characteristic

Предлагается помещение на первой линии Нового Арбата в многофункциональном комплексе «Валдай-центр». Удобное расположение. В отличной доступности из метро. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение трёхуровневое (первый, второй этаж и подвал). В настоящее время помещение занимает сеть магазинов товаров для детей - Детский мир, условия дальнейшей аренды обсуждаются индивидуально. В стоимость продажи здания не включено оборудование. НДС подлежит начислению и уплате дополнительно в соответствии с действующим законодательством РФ.

[Скрыть](#)

Планировки

ДМ, Новый Арбат, д. 11с1, торговая площадь 3528.9 м² -
Площадь: 3 528.90 м²
Мощность электроэнергии: от 571 до 571 кВт
Высота потолков: 4.50 - 4.95 м
Тип здания: Административное здание
НДС: не включен

+7 (495) 104-36-11

Цена продажи
1 093 959 000 Р

310 000 Р/м²

[Записаться на просмотр](#)

[Получить консультацию](#)

Избранное

Планировки

г.МОСКВА ЦД "Валдай" 1 ЭТАЖ

Общая площадь: 3882.43 | Торговая площадь: 3798.85

Общая площадь в продажу: 3675.65 | Торговая площадь в продажу: 2722.28

Масштаб: 1:3500

Площадь помещений уточнена по планировке, указанным в тексте объявления.
Объект –аналог и Объект оценки расположены по одному адресу, поэтому расстояние до метро объекта – аналога соответствует расстоянию для Объекта оценки (См. Раздел 3.4. данного отчета).

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

https://www.cian.ru/rent/commercial/296584953/

www.cian.ru/rent/commercial/296584953/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Арбат > метро Смоленская > Новинский бульвар

Обновлено: 11 апр, 12:36 219 просмотров, 4 за сегодня

Торговая площадь, 99,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 18С1 [На карте](#)

М Смоленская 9 мин. М Баррикадная 11 мин. М Краснопresненская 13 мин.

📷 📄 📑 📧 🚩 Пожаловаться



6 фото

Площадь 99,5 м² Этаж 1 из 11 Помещение Свободно

398 000 ₽/мес. 📈 📉 📍 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 48 000 ₽ в год
 Налог _____ НДС включен: 66 267 ₽
 Комиссии _____ нет
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 968 943-55-72

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ЭРКА ФАРМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Эркафарм
 📄 Документы проверены

Yor Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Офисы в МФК Botanica**
 Сдача 2 кв. 2024! 50 м. от метро и МЦК
 Ботанический сад, Видовые лоты от 33 до 180 м2. Скидка 5%
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника». Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА»

www.cian.ru/rent/commercial/296584953/

Фотографии (6) **Описание** Расположение Похожие объявления Торговая площадь, 99,5 м² 📏

Предполага	1 месяц
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	99,5 м ²
Этаж	1 из 11
Юридический адрес	Не предоставляется
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	3

398 000 ₽/мес. 📈 📉 📍 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 48 000 ₽ в год
 Налог _____ НДС включен: 66 267 ₽
 Комиссии _____ нет
 Коммунальные платежи _____ включены
 Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 968 943-55-72

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ЭРКА ФАРМ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Эркафарм
 📄 Документы проверены

Yor Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

РЕКЛАМА **Офисы в МФК Botanica**
 Сдача 2 кв. 2024! 50 м. от метро и МЦК
 Ботанический сад, Видовые лоты от 33 до 180 м2. Скидка 5%
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника». Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА», ИНН 7704000380. Проектная декларация на наш дом РФ. Аренда до 01.04.2024

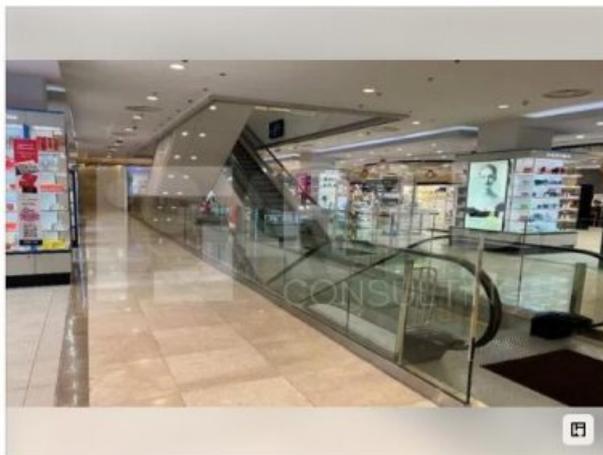
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1077.6_m_3801510802

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1077.6_m_3801510802

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 1077.6 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1077.6 м²
Этаж: 2

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

2 694 000 Р
в месяц ▾

2 500 Р в месяц за м², залог 5 388 000 Р,
без комиссии

8 958 794-29-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

R&B Consulting

Компания

На Авито с июля 2019 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел аренды

R&B Consulting



Продажа офиса 64
м2 в с/о
32 960 000

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1077.6_m_3801510802

Описание

Сдается торговая площадь 1077.60 кв. м в Бизнес-центр «Лотте Плаза» (класс А).
Этаж: 1.2.
Отделка - с отделкой.
Тип планировки - смешанная.
Кол-во мокрых точек - да.
Помещение - свободно с 01.04.2024.

Полная ставка аренды - 30 000 руб. за кв. м/год. НДС - включен ОРЕХ - включен
Месячный арендный платеж - 2 694 000 руб./месяц.
Коммунальные расходы - По счётчикам
Бизнес-центр «Лотте Плаза» находится по адресу: Новинский бульв., 8.
Район: Арбат
Год постройки здания: 2008
Наличие паркинга: Подземная
Парковочный коэффициент: 47
Вентиляция: приточно-вытяжная
Пожарная система: Да
Ближайшие станции метро: Смоленская (6 минут пешком)
Инфраструктура: Бар, Кафе, Ресторан, Столовая, Курьерские услуги, Банк, Банкомат, Ремонт одежды, Салон красоты, Срочное фото, Турагенство, Химчистка,
Супермаркет, Цветочный салон, Автомойка, Автосервис, Кинотеатр, Аптека, Медицинский центр, Ремонт обуви, Магазин, Гостиница, Бюро переводов,
Иностранные языки, Студия йоги, Фитнес-клуб
Кол-во лифтов: 6.

Позвоните и мы ответим на все ваши вопросы и предоставим необходимую информацию для изучения заинтересовавшего вас помещения. Объявление актуально. Наши услуги бесплатны для будущих арендаторов!

Для быстрого поиска объекта в СРМ назовите менеджеру ID данного офиса - 5058

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: в здании

№ 3801510802 - 16 апреля в 09:29 - 23 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

2 694 000 Р
в месяц ▾

2 500 Р в месяц за м², залог 5 388 000 Р, без комиссии

8 958 794-29-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

R&B Consulting

Компания
На Авито с июля 2019
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел аренды

R&B Consulting



Продажа офиса 64 м2 в с/о
32 960 000



Продам офисное помещение, 1740 м²
765 600 000



Продам офисное помещение, 1740 м²
774 300 000

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_d.11_3862644223

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_d.11_3862644223

Открыть своим повседневным браузером? [Как я могу это сделать?](#)

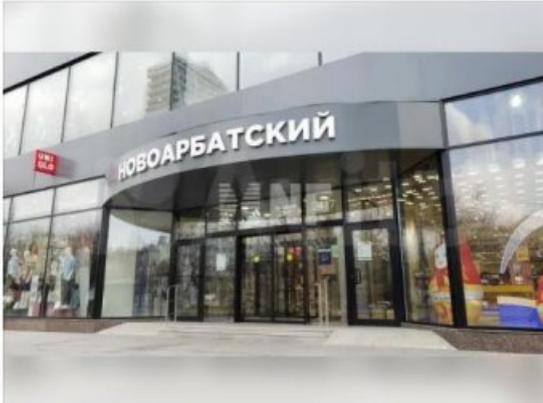
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Новый Арбат, д.11

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 600 000 Р
в месяц

3 482 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 462-51-43

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

NF Group
Компания
На Авито с апреля 2021
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Отдельный вход: есть

Тип аренды: прямая

Общая площадь: 1034 м²

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_arbat_d.11_3862644223

ь Орега своим повседневным браузером? [Как я могу это сделать?](#)



Описание

Лот: 31263. Аренда помещения на первой линии Нового Арбата. Помещение находится в ТЦ Новоярбатский на 2 этаже. Удобное расположение. В отличной доступности из метро Арбат.

Интенсивный пешеходный трафик

Витринное остекление

Развитая инфраструктура

Транспортная доступность

Предыдущий арендатор: Adidas & Reebok дисконт-центр

Все центральные коммуникации

Коммунальные платежи: оплачиваются отдельно

Возможность размещения рекламы на фасаде здания

Возможно, вы искали:

коммерческая недвижимость, коммерческое помещение, снять помещение в аренду, аренда нежилого помещения, аренда коммерческого помещения, коммерческие помещения под аренду, снять коммерческое помещение, аренда торговых площадей, арендовать торговое помещение, снять торговую площадь в аренду, снять торговое помещение, аренда помещения в Москве, арендовать помещение в Москве, аренда торговых помещений в Москве, аренда в тц, аренда в торговом центре, аренда помещения в торговом центре, снять помещение в торговом центре, аренда площади в торговом центре

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 3862644223 - 10 апреля в 19:35 - 18 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

3 600 000 Р
в месяц ▾

3 482 Р в месяц за м², без залога,
без комиссии

8 958 462-51-43

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё спросите?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

NF Group
Компания
На Авито с апреля 2021

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_585_m2_m._smolenskaya_v_tsao_3348121195

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_585_m2_m._smolenskaya_v_tsao_3348121195

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Аренда ПСН 585 м2 м. Смоленская в цао

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 585 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

1 019 000 Р
в месяц ▾

1742 Р в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виталий

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.



Аренда офиса 525 м² м. Маяковская в цао
4 810 000 в месяц

Аренда офиса 280

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_585_m2_m_smolenskaya_v_tsao_3348121195



1 019 000 Р
в месяц ▾

1742 Р в месяц за м², без залога

8 965 166-12-64

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий

Описание

Описание Предлагается под аренду бывший долофис МИнБанка. Первая линия, фасадные окна.

1 этаж - площадь - 289 м2, высота потолков - 4,65 м. Антресоль площадь - 96 м2, высота потолков - 2,2 м. Подвал - площадь 200,1 м2, высота потолков - 2,8 м. Помещения обозначенные красным сданы в аренду. Перекрытия: железобетонные. Количество входов: Центральный - 1, второстепенные 2, эвакуационный 1.

Расположение - Доступ на прилегающую территорию свободный, вокруг жилые дома. м.Смоленская **3 минуты**

Коммуникации -водопровод, канализация, отопление, электроснабжение центральные. Электрическая мощность: 55 кВт. пожарная сигнализация, видеонаблюдение, сигнализация.

Парковка - Порядок следующий - паркуются от вашей площади 2 авто бесплатно на рабочее время. Гостей пускают при наличии мест или ставят на свои места. Если кто из сотрудников желает допуск на парковку - 4000 р. в месяц.

Предложение с комиссией от арендатора.

Объект №3100-940201.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 3348121195 - 16 апреля в 10:57 - 104 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на Московском рынке.



Аренда офиса 925 м2 м. Маяковская в цоо 4 810 000 в месяц



Аренда офиса 280 м2 м. Маяковская в цоо 1 456 000 в месяц



Аренда офиса 190 м2

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

№ исх. б/н

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

от «02» мая 2024 г.

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Задании на оценку № 4 от 05.04.2024 г. к Договору № НЕД-0031/20 от 10.04.2020 г. об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, а также отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87291095.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87295087.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87294093.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87294687.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87292109.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87290807.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87291713.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-87292798.
9. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.
10. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 24.07.2020 г.
11. Экспликация к поэтажному плану помещения от 24.07.2020 г.
12. 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.
13. Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
14. Акт приема-передачи от 20 мая 2019 г. по Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.
15. Дополнительное соглашение №1 от 07 июня 2019 г. к Договору аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г.

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

17. Уведомление об индексации № ИСХ- 93/24 от 23 января 2024 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные Соглашение, Договор аренды с Дополнительными соглашениями к нему (п. 12-17) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем, просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Отдельно сообщаем и выражаем согласие на раскрытие данной информации в отчете об оценке: согласно п. 5.2.1 Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 г. с учётом индексации базовая арендная плата с 01 января 2024 г. составляет 28 988 346,42 рублей в месяц с учётом НДС на основании Уведомления об индексации № ИСХ- 93/24 от 23 января 2024 г.).

Уточняем, что оцениваемое нежилое помещение, общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, д.11 стр. 1, помещ. 4/2, кадастровый номер 77:01:0001046:2551, расположено в подвале №2 и на 2 этаже. Площадь помещений 2-го этажа, входящих в оцениваемое помещение, составляет 2 648,30 кв. м.

Данные о фактических расходах, которые несет правообладатель, являются информацией с ограниченным доступом, в связи с чем не могут быть предоставлены. Согласно условиям заключенного договора аренды, эксплуатационные расходы арендатор несет самостоятельно либо данный вид расходов компенсируется правообладателю, собственник в полном объеме несет расходы по уплате налога на имущество, арендной плате за земельные участки и страхованию имущества.

С уважением,

Представитель по доверенности



/В.Ф. Алифировец/

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 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
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 77-77-11/08/8/2012-959		
Адрес:	Российская Федерация Город Москва, в.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помеш. 4/2		
Площадь:	3445.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	980883111.54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:1532; 77:01:0001046:1535; 77:01:0001046:1545		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B06487401C81D1B1576ACDC425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-2551	
Сведения о кадастровом инженере:		Васин Михаил Александрович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2014	
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:		Папченко Дарья Сергеевна	

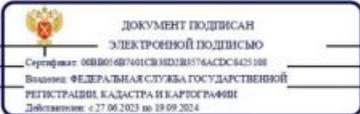
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000407401СВ ИД:В01576АСДС425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7 07.12.2020 10:21:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 10:24:48	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2551-77/051/2020-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3ND1B1576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87291095			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-2551	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес б», № 3, выдан 19.04.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3861	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес б», № 2, выдан 06.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 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 ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046-2551-77/011/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046-2551-77/011/2019-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B00487401C81ND181576ACDC3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение		Лист № 3 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 4	
		Всего листов выписки: 12	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095		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: 00B05687401C84D1B1576ACDC8425188 Подпись: 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
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

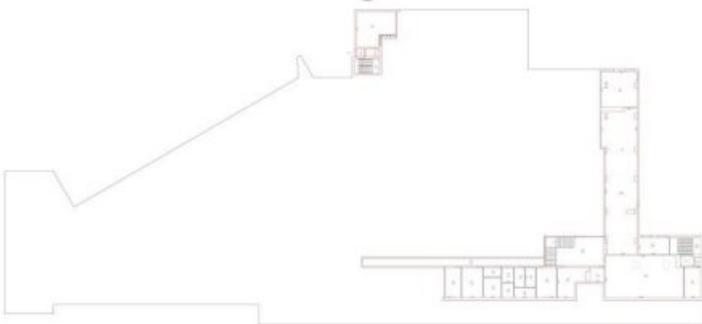
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000004807401СВНД201576АСКС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B06687401C8BND1B1576ACDC8425188 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 000004807401СВ ИД:В1576АСДС3425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 9

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B06687401C8BND1B1576ACDC8425188 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 000005400101501015157645C5C3425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 11

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2551		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B064874015BND1B1576AC1C8425188 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291095			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	188.8		данные отсутствуют
2	379.3		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000054807401СВ.ИД:В1576АСДС34251001 Выдана: 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 органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

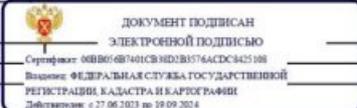
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1		
Площадь:	25 +/- 2		
Кадастровая стоимость, руб.:	4044745.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)		
Сведения о кадастровом инженере:	Сочеева Ксения Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2016		
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: 00B06087401C8ND1B1576ACDC8425108 Видоизм: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87295087		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" (Скородома), 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:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00B005487A01C5B1D2B1574AC5C3425108 Видение: 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087		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:	Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024. ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГ В/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401CB4D1B1576ACDC4425108 Выдано: 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 № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
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:		<p>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 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):</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 00B00487A01C81ND18157A4C1C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		
	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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B06687401C84D1B1576ACDC8425108</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

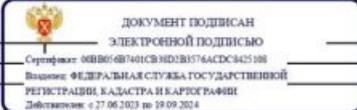
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
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	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B00487A01C81ND181576AC1C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения 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:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	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:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.3	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 19.01.2022 17:35:42
	номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3408-77/051/2022-11

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425108 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 № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 18	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.01.2022 18:17:38
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-10
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00000487401СВНД201876АСКС425100</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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: 00B056B7401C81ND1B1576ACDC8425188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087		77:01:0001046:3408	
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:			
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 депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.02.2021 11:27:43	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-5	
	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: 00B06487401CB4D1B1576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087		Всего листов выписки: 18
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

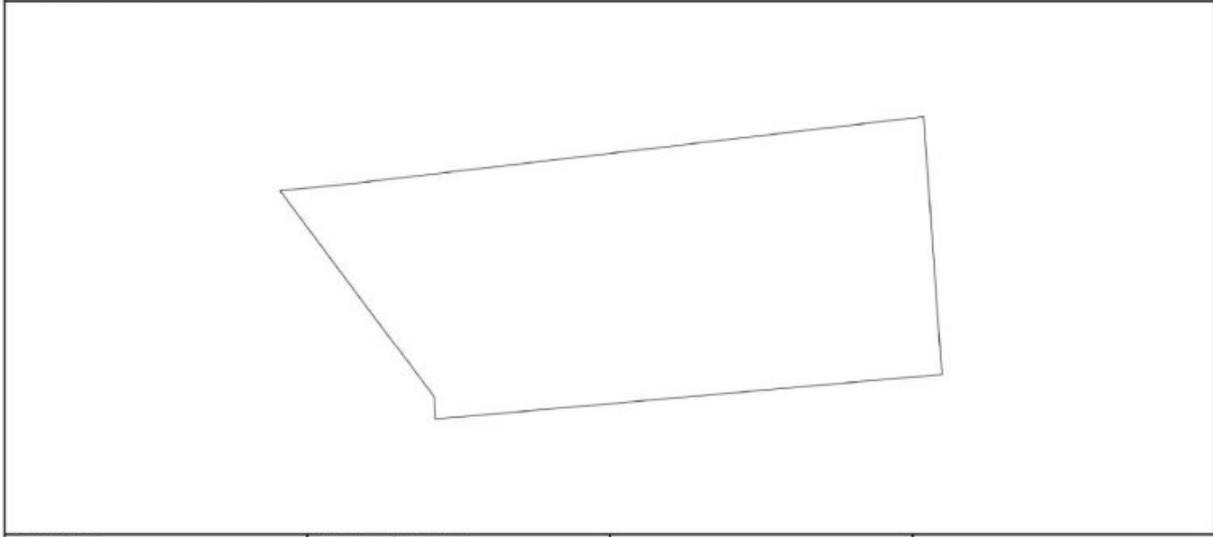
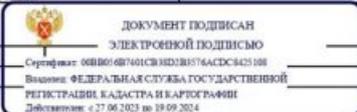
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00000487401СВНД281576АСКС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B06687401CB4D1B1576A5C8C425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
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: 18	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:3408			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	175°59.2'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	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: 00B06987401C84ND1B1576ACDC3425108 Выдано: 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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1
2	9475.15	6189.03	закрепление отсутствует	0.1
3	9474.56	6182.36	закрепление отсутствует	0.1
4	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
5	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
6	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
1	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005487401СВНД2В1576АСДС34251001 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087			
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 "Землиного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B05687401C8ND1B1576ACDC8425108 Выдана: 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: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87295087		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		
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; регламентам утверждены в соответствии с постановлением правительства Москвы № 242 от 01.07.1998; реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 000005487401СВНД201876АСДС3425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

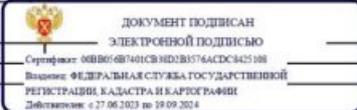
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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:	Смирнов Алексей Евгеньевич, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2013		
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: 00B06087401C81D1B1576ACDC8425108 Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87294093			
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" (Скородома), 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:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00B005487A01C81ND181576AC1C3425108 Видение: 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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:		Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024. ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГ В/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		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	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C87BD1B1576ACDC8425108 Выдано: 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 № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-65	
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 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:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 00B00487A01CB18D18157A6C1C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
		<p>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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получитель выписки:		Панченко Дарья Сергеевна	

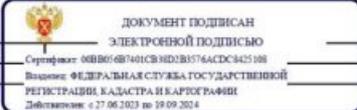
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B06087401CBND1B1576ACDC8425188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B00487A01C81ND1B1576AC1C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.01.2022 17:35:42	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-16	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06087401C84D1B1576ACDC8425108 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 № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 20	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.01.2022 18:17:38
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-15
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	И:
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00000487401СВНД201876АСКС425100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

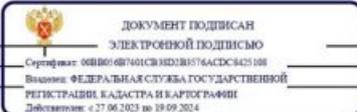
М

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 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: 20
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 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	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.7	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-11	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B00487A01CB1BD181576AC1C3425108 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 № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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:		
	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 депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.02.2021 11:27:43	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-10	
	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 Сертификат: 00B06487401CB4D1B1576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 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: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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: 00000487401C81ND181576ACDC3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B06687401CBND1B1576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000487401СВНДВ1876АСКС425108 Выдана: 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: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	143°43.4'	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	232°50.0'	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	144°35.0'	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	145°29.5'	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	234°39.1'	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	234°39.8'	18.62	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	234°58.6'	22.9	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	235°0.5'	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	176°50.6'	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	321°11.7'	4.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	264°8.1'	4.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	264°11.9'	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	266°22.0'	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	264°56.0'	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	354°17.9'	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	268°43.0'	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	354°33.3'	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	85°16.3'	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°1.7'	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	86°3.9'	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	149°16.5'	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	90°0.0'	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC4425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 20	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093							
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6080054087401561ND181576AC1C3425108 Выдана: 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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1
2	9493.89	6178.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	9492.26	6176.15	Закрепление отсутствует	0.1
4	9487.76	6179.35	Закрепление отсутствует	0.1
5	9487.6	6179.46	Закрепление отсутствует	0.1
6	9484.55	6175.16	Закрепление отсутствует	0.1
7	9473.78	6159.97	Закрепление отсутствует	0.1
8	9460.64	6141.22	Закрепление отсутствует	0.1
9	9455.67	6134.12	Закрепление отсутствует	0.1
10	9451.68	6134.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	9455.05	6131.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	9454.56	6126.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	9454.24	6123.71	Закрепление отсутствует	0.1
14	9453	6104.18	Закрепление отсутствует	0.1
15	9450.61	6077.22	Закрепление отсутствует	0.1
16	9456.82	6076.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	9456.77	6074.37	Закрепление отсутствует	0.1
18	9463.17	6073.76	Закрепление отсутствует	0.1
19	9464.48	6089.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	9466.69	6115.01	Закрепление отсутствует	0.1
21	9467.49	6126.64	Закрепление отсутствует	0.1
22	9466.43	6127.27	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B064087401CBND1B1576ACDC425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093					
Кадастровый номер:			77:01:0001046:65		
1	2	3	4	5	
23	9466.43	6127.48	Закрепление отсутствует	0.1	
24	9467.78	6130.85	Закрепление отсутствует	0.1	
25	9469.24	6130.37	Закрепление отсутствует	0.1	
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6088054874015610218157645C5C3425108 Выдана: 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: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Землиного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B067687401C8ND1B1576ACDC8425108 Вид документа: 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: 20
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294093			
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	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 608805487401C81ND181576AC5C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

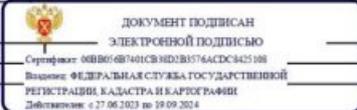
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
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:	Клистов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 17.02.2016		
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: 00B06087401C8ND1B1576ACDC8425108 Видовое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87294687		Кадастровый номер: 77:01:0001046:3400	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), 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 "Дворянских слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 0000054874010361021015746C1C34251001 Видение: 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687		77:01:0001046:3400	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024. ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГ В/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГ В/ОМСУ: Правительство Москвы		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB4D1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		
	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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна		

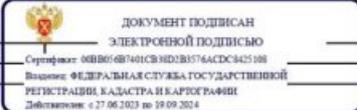
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687		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
	<small>Сертификат: 00B00487A01C81ND1B1576AC1C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

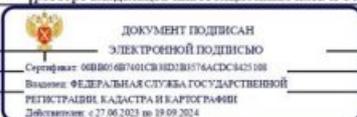
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	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:		
	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
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:		
	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: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 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: 18	
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87294687		
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:	
	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
4.7	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес б" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	
	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B00487A01CB1D2B1576AC1DC3425108 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 № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 18	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.8 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-4
срок, на который установлены 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:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425188 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 № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 18	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.9	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 12.02.2021 11:27:43</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2021-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Физическое лицо</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 земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 12.01.2021</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:</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
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</p> <p>Сертификат: 000005407401СВНД201876АСКС425100</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687		77:01:0001046:3400	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B05687401CB8D1B1576ACDC8425188 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</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	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005487401СВНД2181576АСКС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 15

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: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	

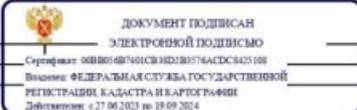
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B06087401C84D1B1576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
2	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
3	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
4	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
5	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
6	9474.82	6181.41	закрепление отсутствует	0.1
7	9466.32	6182.03	закрепление отсутствует	0.1
8	9465.47	6177.19	закрепление отсутствует	0.1
9	9466.65	6174.4	закрепление отсутствует	0.1
10	9469.05	6173.63	закрепление отсутствует	0.1
11	9469.23	6169.74	закрепление отсутствует	0.1
1	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B00487A01CB1D2B1576AC1C3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Землиного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B067687401C8BND1B1576ACDC8425108 Выдана: 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: 18
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87294687		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	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 608805487401СВНД181576АСКС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109			
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, вн.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.:	718415749.89		
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
	<small>Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

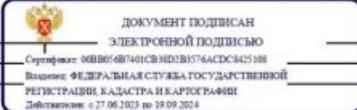
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-2897	
Сведения о кадастровом инженере:		Поддубных Олег Вячеславович, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2017 Примакова Любовь Борисовна, СНИЛС 12620031696, договор на выполнение кадастровых работ от 20.01.2020 № 63-01-20, дата завершения кадастровых работ: 26.11.2020	
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:		Панченко Дарья Сергеевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000407401СВНД201876АСДС425108 Выдана: 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 зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-2897	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес б», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046-2897-77/051/2020-18 07.12.2020 09:58:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046-2897-77/011/2019-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046.2551-77/011/2019-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401CBND1B1576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292109	
Кадастровый номер:	77:01:0001046-2897
	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 07.12.2020 09:58:26</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046-2897-77/051/2020-16</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 07.12.2020 до 28.06.2030</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 29.04.2021</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 16.05.2022</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>

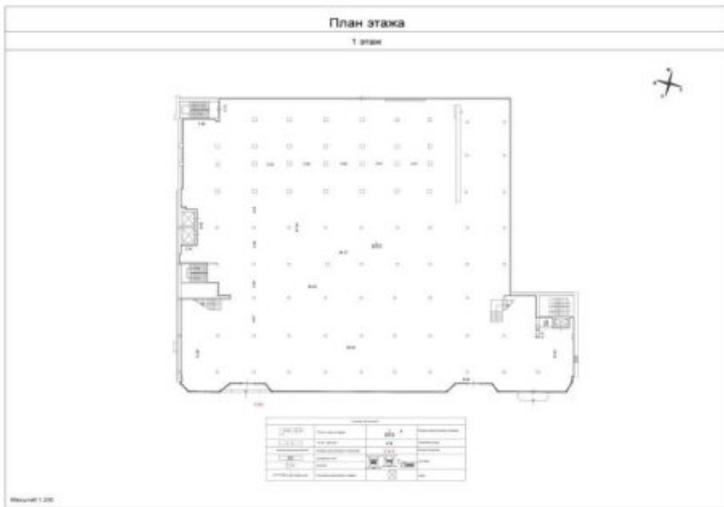
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B00487401C81ND181576AC1C3425108</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109	
Кадастровый номер:	77:01:0001046-2897
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401C84ND1B1576ACDC8425188 Выдано: 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
 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109			
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: 00000487401СВНДВ1876АСДС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109			
Кадастровый номер: 77:01:0001046-2897		Номер этажа (этажей): 1	
<p style="text-align: center;">Масштаб 1</p>			

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292109		77:01:0001046:2897	
Кадастровый номер:			
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	109	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. II, ком. 12-13	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000487401СВ:ИД:В1576ACDC3425108 Выдана: 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 органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87290807			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер II 25.07.2008 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/088/2012-962		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1		
Площадь:	3999,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	333748296,08		
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:	дата завершения кадастровых работ: 25.07.2008		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425108</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87290807			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Панченко Дарья Сергеевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608805487401561ND2B1576AC5C3425108 Выдана: 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 зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87290807			
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:	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 "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: 00B06487401CB5D1B1576ACDC4425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87290807	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528
	<p>ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145</p> <p>ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Федиковна 77/649-н/77-2022-6-3860</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59
номер государственной регистрации:	77:01:0001046:1528-77/011/2019-5
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B00487A01C81ND181576ACDC3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение		Лист 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87290807			
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: 00B05687401C84D1B1576ACDC8425108 Подпись: 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
 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87290807			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 000004807401СВНДВ1876АСКС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
полное наименование должности			

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 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, 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
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291713			
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, вн.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.:	367178503.78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046-1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B06487401C84D1B1576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291713			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-2906	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Панченко Дарья Сергеевн	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000004874010381ND2B1576ACDC3425108 Выдана: 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 зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291713			
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 Сертификат: 00B06487401C81ND1B1576ACDC425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		Лист № 2 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 2	
		Всего листов выписки: 5	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291713		Кадастровый номер: 77:01:0001046-2906	
	ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 2 В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145		
	ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Федиковна 77/649-н/77-2022-6-3860		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046-2906-77/01/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B00487A01C81ND181576AC1C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БАРТРОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 5	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87291713	
Кадастровый номер:	77:01:0001046-2906
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB8D1B1576ACDC8425188 Подпись: 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 органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
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.:	64108831.37		
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:	Клестов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.06.2014		
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: 00B00487A01C81ND1B1576AC1C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Даты подписи: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798		Кадастровый номер: 77:01:0001046-64	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), 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:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B064087401C8B1D1B1576ACDC8425108 Выдана: 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798			
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:		Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B00487A01CB4D2B1576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
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:		<p>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 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,</p>	
полное наименование должности		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B056B7401C81D1B1576ACDC8425108</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> </div>	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046-64	
		<p>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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:		Панченко Дарья Сергеевна	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00000540101СВНД20181576АСКС4251001 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
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	

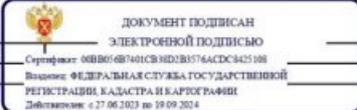
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401CBND1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 24	
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.2	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 12.07.2022 20:49:05</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-39</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.01.2022 17:35:42</p> <p>номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-31</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000005487401СВНД20181576АСДС34251001</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Лист 8

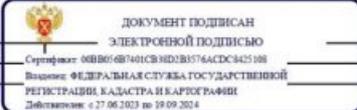
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:			
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Соглашение вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.01.2022 18:17:38	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-29	
	срок, на который установлены ограничения 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:	И:	
	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB40D1B1576ACDC8425108 Выдано: 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 № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798			
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 обездвиженной 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:		
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00000487401СВНД201876АСКС425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес б" под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.7	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-22	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06487401C81ND1B1576ACDC8425188 Выдано: 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 № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798		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	
	лично, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.02.2021 11:27:43	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046-64-77/051/2021-20	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.02.2021 до 22.04.2069	
	лично, 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: 608805487401036102101576ACDC3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

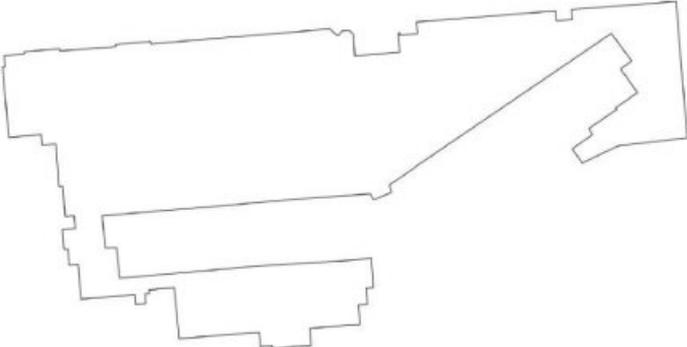
Земельный участок		Лист № 7 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 8	
		Всего разделов: 6	
		Всего листов выписки: 24	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798		Кадастровый номер: 77:01:0001046-64	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права 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:		
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: 00B05687401C84D1B1576ACDC8425188 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
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: 608805487401561ND2181576AC1C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B80687401CBND1B1576ACDC8425188 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

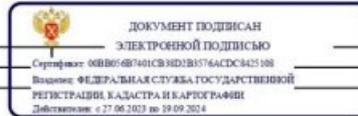
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	85°21.4'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	355°1.8'	0.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	85°24.8'	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°33.6'	0.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	85°40.4'	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	355°20.0'	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	85°24.8'	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	85°12.0'	35.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	130°21.9'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	41°59.2'	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	86°35.0'	1.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	131°40.6'	1.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	176°10.1'	4.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	85°14.5'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	355°23.1'	3.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	86°3.3'	0.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°31.7'	3.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	355°31.5'	2.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	85°21.4'	27.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	175°24.2'	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B00487401C81ND181576AC1C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 24	
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:64			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	85°16.0'	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	355°24.2'	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	85°31.9'	20.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	175°21.1'	27.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	263°16.9'	8.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	264°21.5'	0.81	данные отсутствуют	77:01:0001046:3408	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	262°48.1'	4.79	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	244°21.9'	7.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	235°29.5'	0.58	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	324°38.0'	3.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	54°35.9'	4.92	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	327°33.6'	1.4	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	55°23.2'	6.71	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	322°48.9'	0.36	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	54°39.1'	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	325°29.5'	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	324°35.0'	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	52°50.0'	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	323°43.4'	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	235°34.9'	53.25	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	161°48.1'	1.54	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	248°10.1'	3.63	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	270°0.0'	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	329°16.5'	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	266°3.9'	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	265°1.7'	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	265°16.3'	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	174°33.3'	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	88°43.0'	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют



полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 24	
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798							
Кадастровый номер:				77:01:0001046-64			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	174°17.9'	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046-65	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	84°56.0'	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046-65	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	86°22.0'	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046-65	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	84°11.9'	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046-65	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	175°46.4'	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	265°48.4'	1.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	175°52.6'	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	265°45.1'	1.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	174°58.0'	3.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	265°30.2'	9.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	175°49.1'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	265°50.3'	7.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	351°42.2'	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	265°55.9'	2.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	355°37.0'	2.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	265°27.5'	15.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	354°27.5'	10.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	265°17.0'	4.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	175°29.2'	0.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	265°24.0'	0.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	175°48.5'	1.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	265°59.8'	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	355°45.8'	1.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	265°22.0'	10.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	355°20.8'	6.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	265°46.6'	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	355°50.4'	3.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	266°19.9'	0.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	355°47.4'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B00487A01C81ND1B1576AC1C3421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 18

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 24	
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798							
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: 00B064087401C84D1B1576ACDC8425108 Выдано: 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

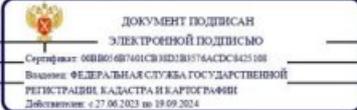
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	

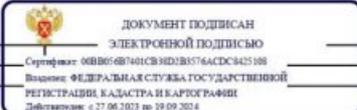
Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1
2	9495.25	6058.44	закрепление отсутствует	0.1
3	9495.71	6058.4	закрепление отсутствует	0.1
4	9496.27	6065.38	закрепление отсутствует	0.1
5	9495.85	6065.42	закрепление отсутствует	0.1
6	9496.68	6076.39	закрепление отсутствует	0.1
7	9497.17	6076.35	закрепление отсутствует	0.1
8	9497.73	6083.33	закрепление отсутствует	0.1
9	9497.26	6083.37	закрепление отсутствует	0.1
10	9500.22	6118.62	закрепление отсутствует	0.1
11	9498.86	6120.22	закрепление отсутствует	0.1
12	9499.86	6121.12	закрепление отсутствует	0.1
13	9499.94	6122.46	закрепление отсутствует	0.1
14	9499.21	6123.28	закрепление отсутствует	0.1
15	9494.88	6123.57	закрепление отсутствует	0.1
16	9495.62	6132.46	закрепление отсутствует	0.1
17	9499.46	6132.15	закрепление отсутствует	0.1
18	9499.48	6132.44	закрепление отсутствует	0.1
19	9499.01	6132.48	закрепление отсутствует	0.1
20	9499.29	6136.06	закрепление отсутствует	0.1
21	9501.59	6135.88	закрепление отсутствует	0.1
22	9503.82	6163.34	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608B05487401CB4D2B1576ACD3425108 Выдано: 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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798				
Кадастровый номер:			77:01:0001046:64	
1	2	3	4	5
23	9501.83	6163.5	закрепление отсутствует	0.1
24	9502.09	6166.64	закрепление отсутствует	0.1
25	9504.08	6166.48	закрепление отсутствует	0.1
26	9505.69	6187.08	закрепление отсутствует	0.1
27	9478.63	6189.28	закрепление отсутствует	0.1
28	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
29	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
30	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
31	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
32	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
33	9476.42	6166.6	закрепление отсутствует	0.1
34	9479.27	6170.61	закрепление отсутствует	0.1
35	9480.45	6169.86	закрепление отсутствует	0.1
36	9484.26	6175.38	закрепление отсутствует	0.1
37	9484.55	6175.16	закрепление отсутствует	0.1
38	9487.6	6179.46	закрепление отсутствует	0.1
39	9487.76	6179.35	закрепление отсутствует	0.1
40	9492.26	6176.15	закрепление отсутствует	0.1
41	9493.89	6178.3	закрепление отсутствует	0.1
42	9499.34	6174.3	закрепление отсутствует	0.1
43	9469.24	6130.37	закрепление отсутствует	0.1
44	9467.78	6130.85	закрепление отсутствует	0.1
45	9466.43	6127.48	закрепление отсутствует	0.1
46	9466.43	6127.27	закрепление отсутствует	0.1
47	9467.49	6126.64	закрепление отсутствует	0.1
48	9466.69	6115.01	закрепление отсутствует	0.1
49	9464.48	6089.6	закрепление отсутствует	0.1
50	9463.17	6073.76	закрепление отсутствует	0.1
51	9456.77	6074.37	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C81ND1B1576ACDC8425108 Выдано: 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 № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6
28.03.2024г. № КУВН-001/2024-87292798				
Кадастровый номер: 77:01:0001046-64				
1	2	3	4	5
52	9456.82	6076.6	закрепление отсутствует	0.1
53	9450.61	6077.22	закрепление отсутствует	0.1
54	9453	6104.18	закрепление отсутствует	0.1
55	9454.24	6123.71	закрепление отсутствует	0.1
56	9454.56	6126.86	закрепление отсутствует	0.1
57	9448.74	6127.29	закрепление отсутствует	0.1
58	9448.63	6125.79	закрепление отсутствует	0.1
59	9445.44	6126.02	закрепление отсутствует	0.1
60	9445.31	6124.27	закрепление отсутствует	0.1
61	9441.45	6124.61	закрепление отсутствует	0.1
62	9440.67	6114.69	закрепление отсутствует	0.1
63	9437.25	6114.94	закрепление отсутствует	0.1
64	9436.7	6107.38	закрепление отсутствует	0.1
65	9437.18	6107.31	закрепление отсутствует	0.1
66	9437.01	6104.92	закрепление отсутствует	0.1
67	9439.88	6104.7	закрепление отсутствует	0.1
68	9438.63	6088.96	закрепление отсутствует	0.1
69	9448.73	6087.98	закрепление отсутствует	0.1
70	9448.32	6083.01	закрепление отсутствует	0.1
71	9447.56	6083.07	закрепление отсутствует	0.1
72	9447.49	6082.2	закрепление отсутствует	0.1
73	9445.58	6082.34	закрепление отсутствует	0.1
74	9445.44	6080.34	закрепление отсутствует	0.1
75	9447.33	6080.2	закрепление отсутствует	0.1
76	9446.47	6069.59	закрепление отсутствует	0.1
77	9453.35	6069.03	закрепление отсутствует	0.1
78	9453.22	6067.27	закрепление отсутствует	0.1
79	9456.52	6067.03	закрепление отсутствует	0.1
80	9456.47	6066.25	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608805487401536102101576A5C5C3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798				
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: 00B06687401CB4D1B1576ACDC8425188 Выдано: 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: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
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 утверждён: 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: 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 утверждён: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00B00487A01C81ND1B1576AC1C3425108 Выдана: 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: 24
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87292798			
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	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77-01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B06487401C8ND1B1576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



14020009725981

6436_26941415



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

03 ноября 2020 г.

Дело № А40-118930/20

97-822

Резолютивная часть решения объявлена 22 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 03 ноября 2020 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи А.Г. Китовой

при ведении протокола судебного заседания и

рассмотрев в судебном заседании дело

по исковому заявлению ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 15.11.1991, ИНН: 7705031674)

к ответчику ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО" (125167, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, ДОМ 37А, КОРПУС 4, ЭТ 10 КОМНАТА 31 А62, ОГРН: 5137746017041, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2013, ИНН: 7706802312)

третьи лица: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ (101000 МОСКВА ГОРОД ПРОЕЗД ЛУБЯНСКИЙ 3/6 СТР.6 , ОГРН: 5067746661351, Дата присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (115191, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА ТУЛЬСКАЯ Б., 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745)

о признании право собственности отсутствующим

при участии: от истца – Хабаров Д.С. - по дов. № 33-Д-810/20 от от 12.05.2020 г.,

от ответчика – Мачунина С.О. – по дов. № 28-07/2020 от 17.08.2020 г.,

от третьего лица УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ – Федоров Д.И. – по дов. № Д-22/2019 от 30.12.2019 г.,

от третьего лица – не явился

УСТАНОВИЛ:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее также истец) обратился в суд с иском заявлением к ООО "СБК-АВТО" (далее также ответчик) о признании отсутствующим право собственности ответчика на снесенное на 1 этаже помещение 16 площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку сторонами не оспаривается обстоятельство, что ответчик демонтировал

часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв. м., (помещение 16) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, следовательно, указанная часть помещения не обладает признаками недвижимого имущества.

Согласно п. 52 Постановления № 10/22 указанное выше обстоятельство является основанием для внесения в ЕГРН сведений о признании права собственности ООО "СБК-АВТО" на часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв.м., (помещение 16) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1 отсутствующим.

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

Признать отсутствующим право собственности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» на снесённое на 1 этаже помещение 16 площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 16 общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

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

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

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

Судья:

А.Г. Китова

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

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



ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	02127711

Адрес (иное описание местоположения)

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



02 50 20 0004329

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

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

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

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель

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



Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го территориального управления Первого ГУ ЦАМ. Подпись



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

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

к заказу 04 50 300598 от 28.02.2020 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

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



стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

ф. 25

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



02 50 20 0004330

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

стр. 2

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

ф.25

Помещение № II Тип: Нежилое

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

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

стр. 3

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

Помещение № II,IV,V Тип: Нежилое

ф 25

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

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

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

Помещение № IV Тип: Нежилое

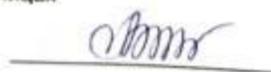
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	коридор	184.5		184.5			300	торгов.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

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

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

Экспликация на 4 страницах

Исполнитель

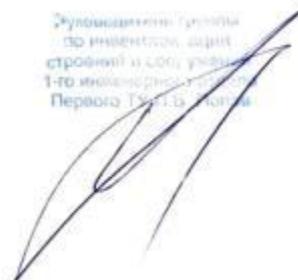


24.07.2020 г.

Алехина Е. А.

№13	Первое территориальное управление ГБУ МосгорСТИ
-----	---

Функциональные группы
по инвентаризации
строений и сооружений
1-го инженерного класса
Первого территориального



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов *стр.*

