ИО-0724-46

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

Дата оценки	22 июля 2024 года
Дата составления отчета	29 июля 2024 года
Заказчик	АО УК «Первая»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Федосеева Н.В.

ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

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

Labrium consulting

Представителю Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Современный
Арендный бизнес 2» по доверенности от
27 декабря 2023 года
г-ну Алифировцу В. Ф.

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку № 2 от 11 июля 2024 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», с Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» (Заказчиком) Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее – Объект оценки), по состоянию на 22 июля 2024 года (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

№п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96.
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 22 июля 2024 года, округленно составляет:

2 280 030 000 (Два миллиарда двести восемьдесят миллионов тридцать тысяч) рублей без НДС.

в том числе:

Таблица № 2. Результаты оценки Объекта оценки[1]

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС[2]
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96.	2 246 100 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	1 830 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96.	760 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.	31 340 000
5	**Итого:**	**2 280 030 000**

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

С уважением,

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

Оценщик
Федосеева Н.В.

[1] Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда)

[2] В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 9
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения 10
1.5. Используемые стандарты оценки 13
1.6. Используемая терминология 13
1.7. Процесс оценки 17
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
2.1. Состав Объекта оценки 18
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 18
2.3. Юридическое описание 20
2.4. Описание местоположения 21
2.5. Описание Объекта оценки 26
2.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки 38
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 40
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 40
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 42
3.3. Торговая недвижимость Московской области 42
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (ОКС) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 42
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 46
3.4. Обзор рынка земельных участков 51
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 51
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 53
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 56
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 56
РАЗДЕЛ 5. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 58
5.1. Рыночный (сравнительный) подход 61
5.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 62
5.1.2. Выявление сопоставимых объектов 63
5.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 64
5.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 64
5.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами 65
5.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки 73
5.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 75
5.3. Затратный подход (отказ от использования для здания торгово-развлекательного центра и земельного участка и применение для здания трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода) 87
5.4. Доходный подход 99
5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода 100
5.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока 102
5.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока 110
5.4.4. Определение ставки капитализации 116
5.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 117
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 117
ПРИЛОЖЕНИЯ 120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 130
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 131
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 142

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 2 от 11 июля 2024 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0724-46 от 29 июля 2024 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход: 2 280 028 523 руб. без НДС. Сравнительный подход: к согласованию не принимался, поверочный интервал от 2180 до 2800 млн руб. без НДС. Затратный подход к оценке Объекта оценки в целом не применялся. Итоги применения затратного подхода к сооружениям в составе Объекта оценки представлены в разделе 5.3. Отчета.
Итоговая величина справедливой стоимости	**Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 22 июля 2024 года, округленно составляет:** **2 280 030 000 (Два миллиарда двести восемьдесят миллионов тридцать тысяч) рублей без НДС.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для определения справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 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.

1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское

Показатель	Характеристика
оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.
Цель оценки	— Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 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.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	22.07.2024 г.
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 отражённых 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,

Показатель	Характеристика
	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, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o 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 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

Показатель	Характеристика
	скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое 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. — Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их 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. 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.
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) имущественных прав: • Объект оценки № 1 – долгосрочная аренда; • Объект оценки №№ 1-4 – доверительное управление.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) Объекта оценки № 1 долгосрочной арендой.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 29.07.2024 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;

Показатель	Характеристика
	- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Юридический адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

Таблица № 6. 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.	Федосеева Наталья Владимировна
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	natalja.fedoseeva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), рег. № 006304 от 29.01.2010 г., место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «Альфа Страхование», полис № 7811R/776/0000113/21-01 от 30 ноября 2021, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 10 июля 2021 года по 31 декабря 2024 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года) на сумму 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей. Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31 декабря 2025 года.
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 привлеклись
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 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. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. 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 допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.

3. 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.

4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Специальные допущения согласно Заданию на оценку

12. Необходимость специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения согласно Заданию на оценку

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 отражённых 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

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

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

28. 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.

29. 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.

30. 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:

a. связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;

b. связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

c. связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

31. 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.

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

33. 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 Отче-

те.

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

35. Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

36. 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.

37. 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.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

38. В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

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.

Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

1.6. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

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 оценки[3] (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] *В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ*

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).

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 A 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 A 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 A 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 среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

1.7. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

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 (далее - отчет об оценке).

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

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии Заданием на оценку, являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Таблица № 7. Состав Объекта оценки

№п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96.
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Письмо-представление исх.№ б/н от 25.07.2024 г.
2. Выписка из ЕГРН от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378 (земельный участок).
3. Выписка из ЕГРН от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054 (здание трансформаторной подстанции).
4. Выписка из ЕГРН от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731 (сооружение: газопровод-ввод).
5. Выписка из ЕГРН от 05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263 (торгово-развлекательный центр).
6. Кадастровый паспорт сооружения (газопровод-ввод) от 01.11.2012 г.
7. Кадастровый паспорт на здание трансформаторной подстанции от 31.10.2012 г.
8. Технический паспорт на здание (торгово-развлекательный центр) от 20.05.2011 г. (в Приложении 4 Отчета приводится фрагментарно, в полном объеме хранится в архиве Оценщика).
9. Технический план здания (торгово-развлекательного центра) от 13.06.2019 г. (в Приложении 4 Отчета приводится фрагментарно, в полном объеме хранится в архиве Оценщика).
10. ТРЦ Карнавал. Планировки. 13.03.2023 г.
11. Реестр арендаторов по состоянию на 30.06.2024 г.
12. Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2023 и январь-июнь 2024 г.
13. Выборочные договоры аренды.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Заказчик сообщает дополнительные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов:

- Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.

- Арендопригодная площадь торгово-развлекательного центра составляет 17 859,74 кв. м.
- Год постройки газопровода - 2009 г.
- Строительный объем трансформаторной подстанции 162 куб. м.
- Емкость паркинга: 200 м/м подземная, 36 м/м наземная парковка.

Заказчик сообщает дополнительные условия получения доходов от оцениваемых объектов:

- Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.
- На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

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 (Knight Frank и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, Komned.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

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

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица № 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Первая»[4], данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц[5]	Здание торгово-развлекательного центра (ТРЦ) - доверительное управление, долгосрочная аренда, Земельный участок - доверительное управление, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства), Здание трансформаторной подстанции[6] и сооружение газопровод-ввод - доверительное управление.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Нет данных (данное обстоятельство не оказывает влияния на достоверность оценки)

В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемые объекты указано, что зарегистрировано право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на оцениваемый объект (здание ТРЦ) имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данных ограничений (обременений) прав произведен в п. 2.6 Отчета. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения) в виде охранных зон. Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на несущественную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние

---

[4] *Ранее Акционерного общества "Сбер Управление Активами"*

[5] *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*

[6] *Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.*

данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается.

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.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится исходя из предпосылки гипотетической сделки с Объектом оценки.

Сделкой (согласно 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 правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

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.

2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен на территории Московской области, г. Чехов, ул. Московская.

Общая информация о Московской области[7]

Московская область, субъект Российской Федерации. Расположена в центре Европейской части России. Входит в Центральный федеральный округ (ЦФО). Площадь 44,3 тыс. кв. км. Административный центр – Москва (не входит в состав области). Московская область граничит с Владимирской, Калужской, Рязанской, Смоленской, Тверской, Тульской и Ярославской областями. Экономическими особенностями региона выступают близость к столице РФ – центру политической и экономической жизни страны и высокий уровень развития территориальной инфраструктуры. В Московской области сосредоточено множество научно-исследовательских, опытно-экспериментальных комплексов и производств, также присутствует значительное количество предприятий ВПК.

Регион занимает:

- первое место среди субъектов РФ по минимуму инвестиционных рисков и обладает рейтингом в 1А по соотношению максимум потенциала/инвестиционный риск;
- второе место по инвестиционному потенциалу.

Региональная экономика – одна из самых развитых в стране – базируется на столичных научно-технических ресурсах и высококвалифицированных кадрах. Также в области имеются значительные залежи нерудных полезных ископаемых. Всё это привело к бурному развитию машиностроения, металлообработки, оборонной отрасли, энергетики, химической промышленности, индустрии производства строительных материалов, текстильной промышленности в виде хлопчатобумажного, шерстяного, трикотажного, шёлкового производства, индустрии приготовления продуктов питания.

В перечисленных сферах осуществляют свою деятельность целый ряд крупнейших областных российского значения предприятий:

[7] *Министерство экономики и финансов Московской области. Паспорт Московской области // URL: https://budget.mosreg.ru/pasport-moskovskoj-oblasti/pasport-subekta-rf/*

- ОАО «Металлургический завод «Электросталь» – один из ведущих поставщиков мирового и отечественного рынка в области кованных и литых металлоизделий, а также – проката.
- АО «ТВЭЛ», специализирующееся на изготовлении топлива для атомных электростанций и атомных судов.
- Ракетно-космическая корпорация «Энергия» им. С. П. Королёва, АО «Научно-производственное объединение им. С. А. Лавочкина», АО ВПК «НПО машиностроения» – ведущие предприятия в области ракетостроения и космической техники.
- АО «Метровагонмаш» – изготовление транспортных железнодорожных средств.
- ЗАО «Завод электрооборудования», специализирующееся на изготовлении вентиляционного и теплообменного оборудования.
- ОАО «Балашихинский опытный химический завод» – Общество, выпускающее моющие средства, садово-огородный инвентарь, пластмассовую тару.
- ЗАО «Электрогорскмебель».

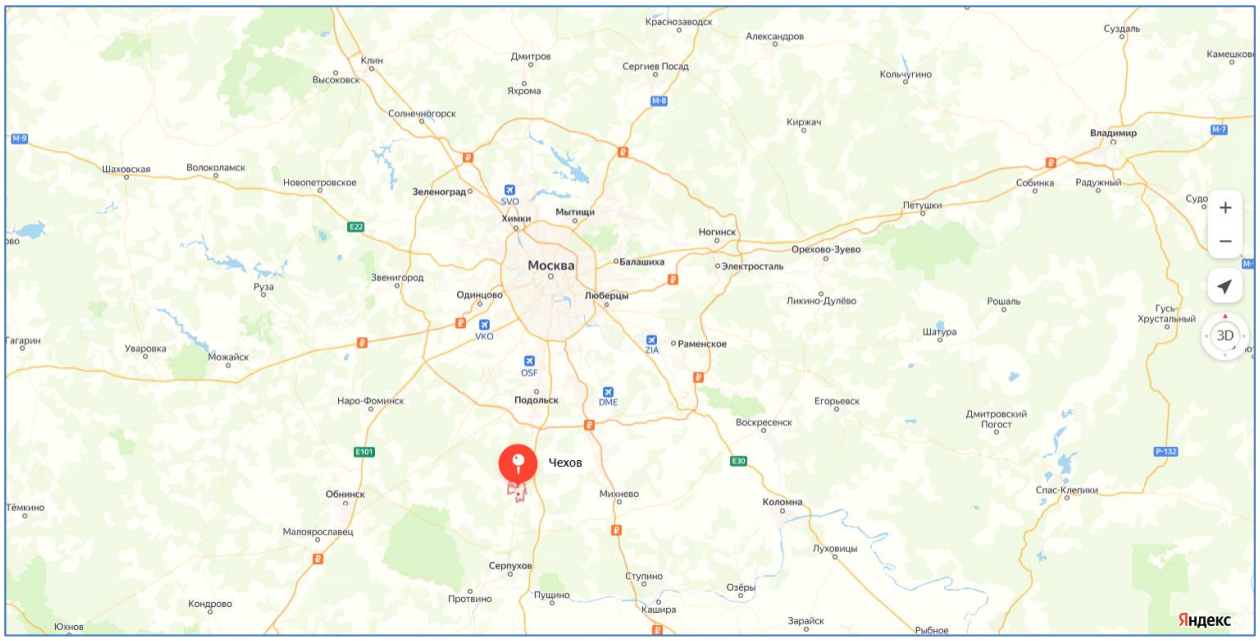


Рис. 1. г. Чехов на карте Московской области

Общая информация о г. Чехов[8]

Административный центр Чеховского района Московской области, город областного подчинения Чехов расположен на реке Лопасне, в 55 км от МКАД. С Москвой город связывают Симферопольское шоссе и железная дорога Курского направления. Население города – 69 843 человек.

Название Чехов было присвоено подмосковному рабочему поселку Лопасня в 1954 г., в год 50-летия со дня смерти Антона Павловича Чехова, в связи с тем ,что 1892 по 1899 г. писатель жил в деревне Мелихово, расположенной рядом с Лопасней, и принимал активное участие в жизни всего региона.

В Чеховском районе действует 66 крупных и средних предприятий. Среди них — Чеховский регенераторный завод, ОАО «Чеховский завод энергетического машиностроения»; ОАО «Чеховский завод «Гидросталь»; ОАО «Институт инженерной иммунологии». Успешно работают предприятия со 100%-ным иностранным капиталом — ООО «Данон-индустрия» и ООО «Алкоа Си Эс Ай Восток». Многие жители города трудятся в ГУП «Чеховский полиграфический комбинат», ОАО «Корма», ОАО «Чеховская кондитерская фабрика». Большой вклад в бюджет района вносят завод по производству теплоизоляционных плит ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по изготовлению шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут». Обеспечивают рабочими местами жителей города логистический комплекс «ФМ Ложистик», торговые центры «Рамстор», «Дикси», «Пятерочка», «Копейка», «Эльдорадо» и многочисленные предприятия малого бизнеса.

В Чехове созданы все условия для получения хорошего образования. Помимо общеобразовательных школ здесь имеются гимназии, лицей, два интерната, профессиональное училище, механико-технологический техникум молочной промышленности, филиалы Московского технологического колледжа, Московского государствен-

[8] *Города Подмосковья. Чехов, https://www.cian.ru/stati-goroda-podmoskovja-chehov-216501/*

ного университета приборостроения и информатики, Российского государственного гуманитарного университета и Современной гуманитарной академии. Юные горожане имеют возможность заниматься в городском Доме творчества, в детской музыкальной школе, центре эстетического воспитания «Радуга» и центре реабилитации и адаптации «Аистенок». Популярностью пользуются детский театр, оркестры духовых и народных инструментов, ансамбль классической музыки «Элегия», хореографический ансамбль «Юность». Чехов — один из самых спортивных городов Подмосковья. Во дворце спорта «Олимпийский», проходят международные и всероссийские соревнования по гандболу, мини-футболу, профессиональному боксу, плаванию. С полной нагрузкой работают Ледовый дворец, стадион «Гидросталь», зал для единоборств КТЦ «Дружба», зал бокса «Витязь», клуб «Чайка» и другие спортивные сооружения. В детских спортивных школах тренируются команды юных футболистов, гандболистов и ватерполистов. Большое внимание в городе уделяют здравоохранению. В Чехове — две муниципальные районные больницы, станция скорой медицинской помощи, городская поликлиника, аптеки, медицинские центры.

В последние годы в городе ведут интенсивное жилищное строительство. В разных районах построены современные кирпично-монолитные жилые комплексы и панельные дома новых серий. Масштабные работы ведут в северной части города, в микрорайоне Губернский. Большую часть квартир в Губернском приобретет Министерство обороны РФ для обеспечения жильем военнослужащих. В каждом жилом массиве предусмотрены объекты социального назначения, многоярусные стоянки для легкового транспорта.

Город имеет хорошее транспортное сообщение с Москвой. Требуется не более часа, чтобы доехать по скоростному Симферопольскому шоссе от столицы до Чехова. Каждые 15 минут уходят автобусы от станции метро «Южная» и «Теплый Стан». Удобно добираться до города и на электричке с Курского вокзала.

Далее на карте отражено локальное расположение Объекта оценки.

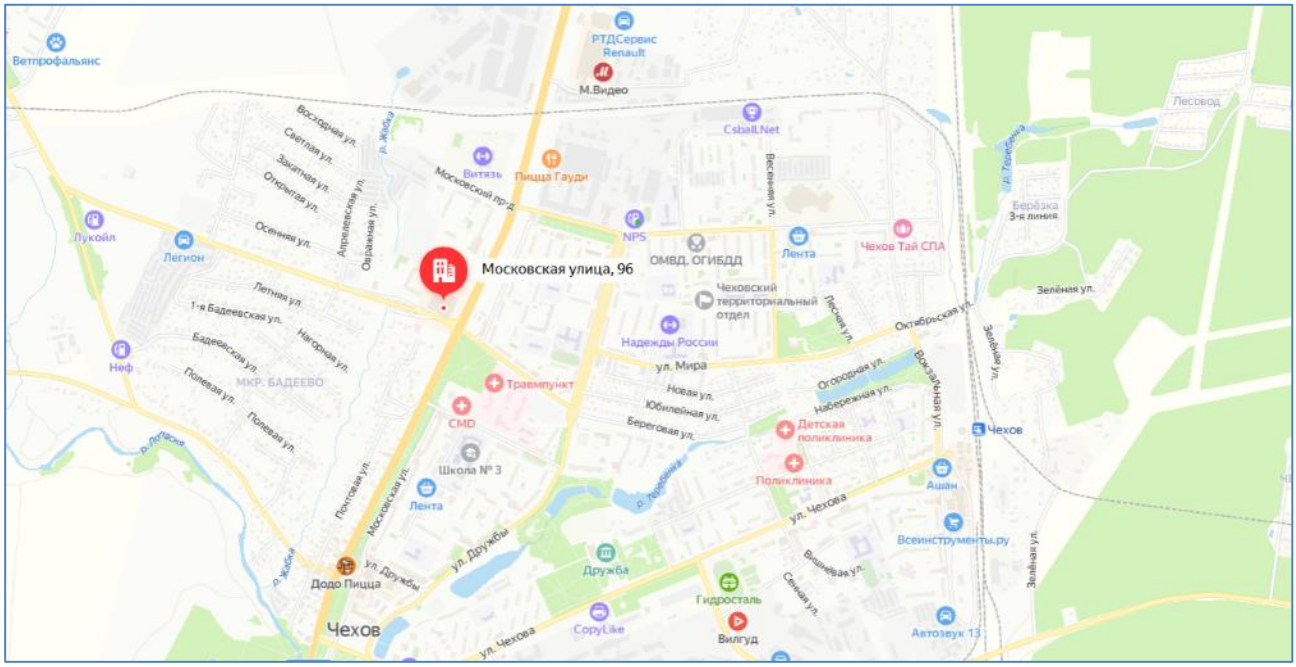


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки[9]

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.

[9] *Источник картографической информации — Яндекс Карты https://yandex.ru/maps/*

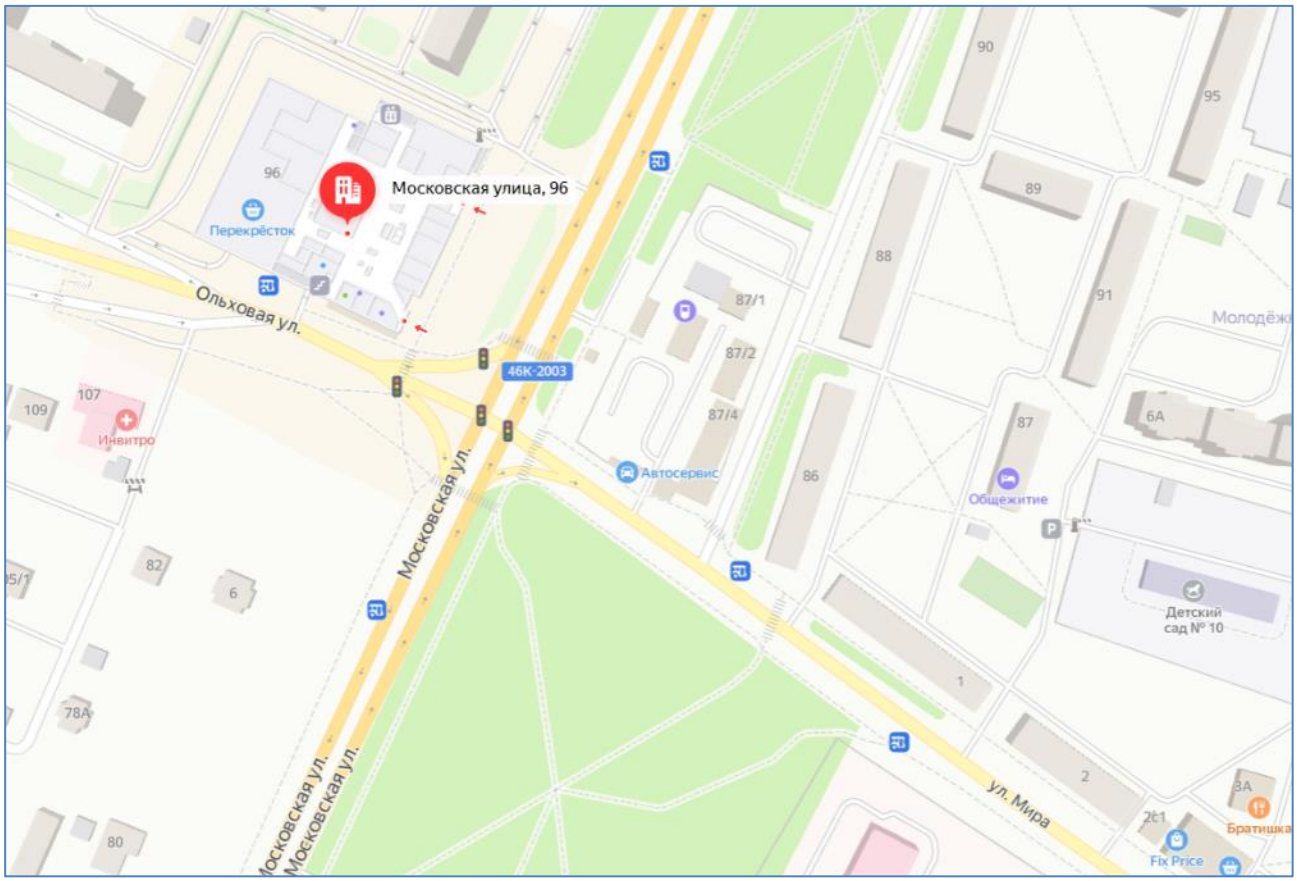


Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы

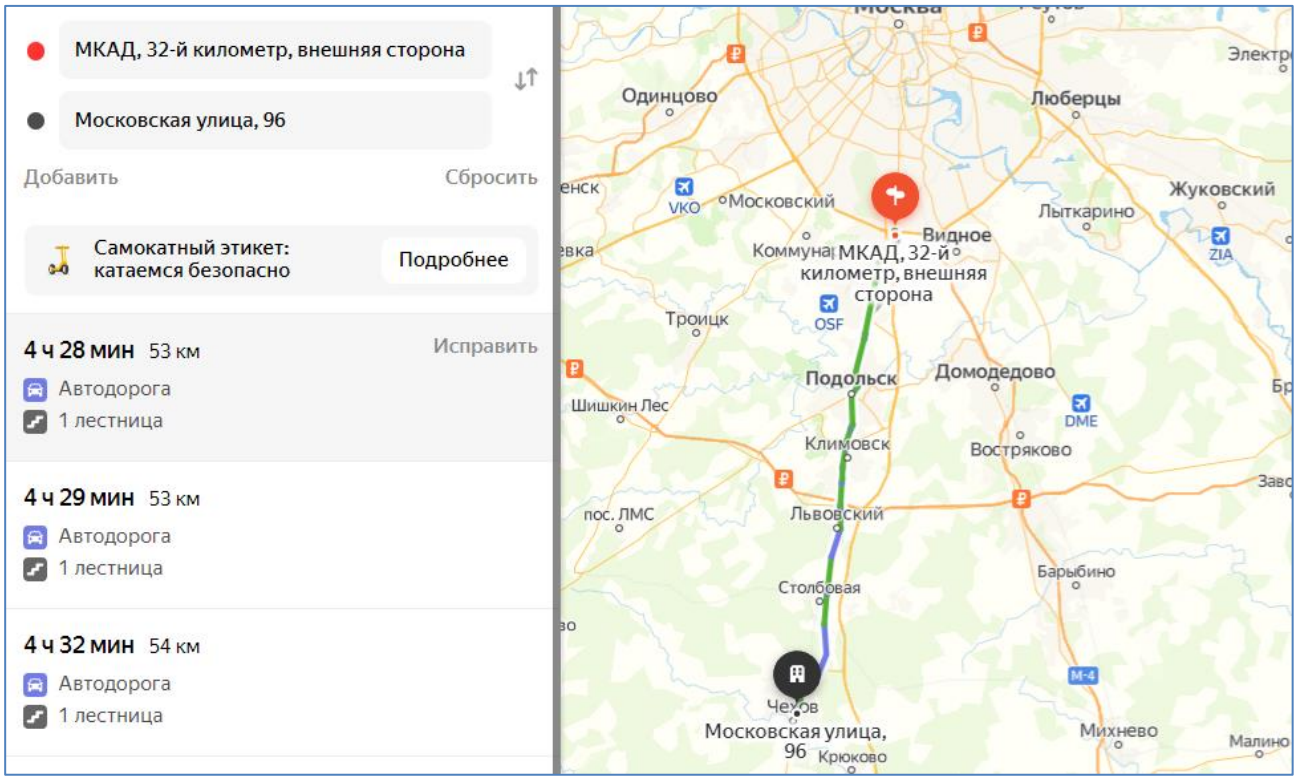


Рис. 4. Расстояние до МКАД

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

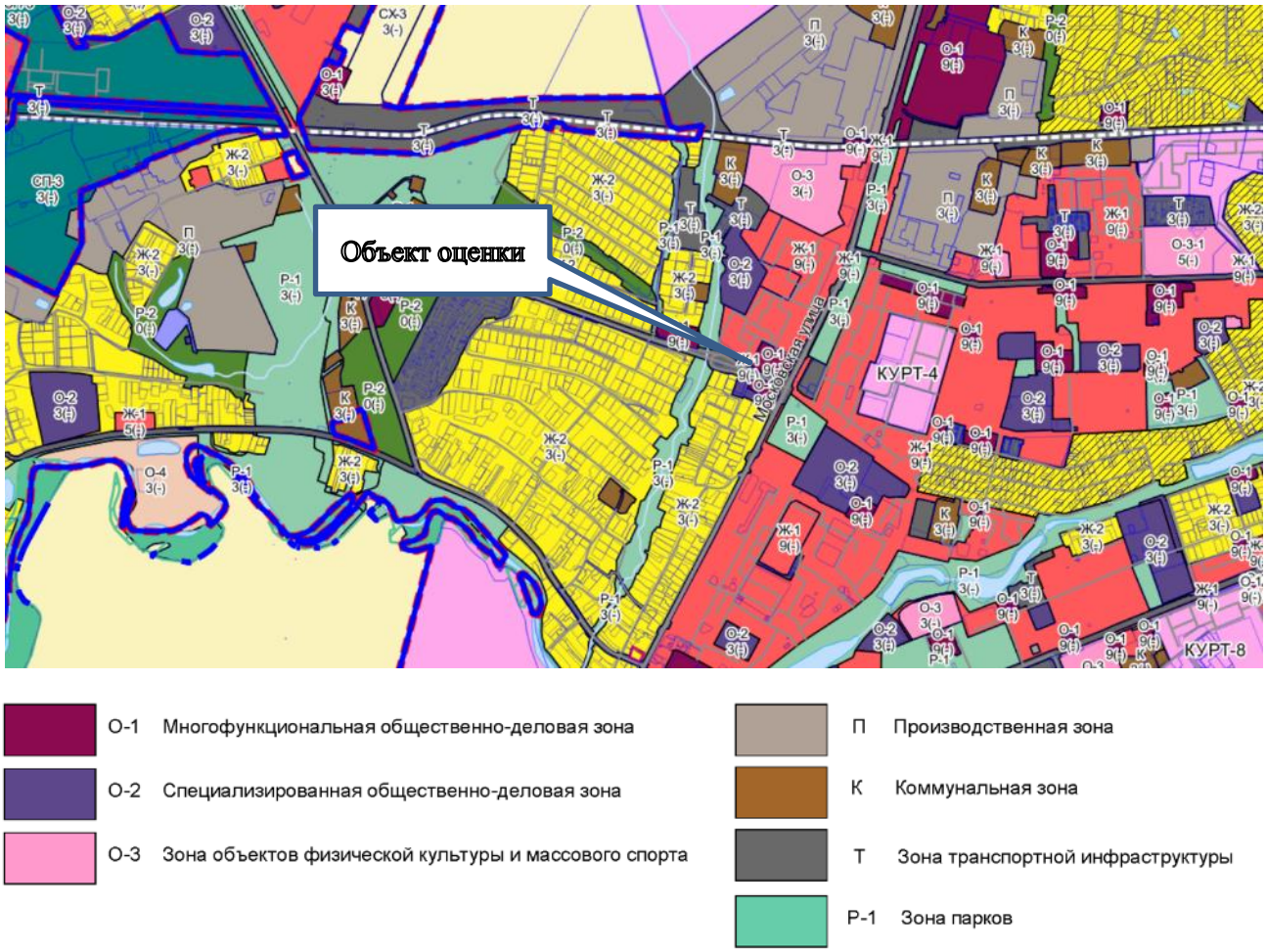


Рис. 5. Карта градостроительного зонирования г. Чехов[10]

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона. ТРЦ окружает плотный жилой массив многоквартирных домов, а также коттеджный поселок.

Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы ул. Московской, в непосредственной близи к ТРЦ расположено 3 остановки общественного транспорта, в направлении ТРЦ курсирует более 15 городских маршрутов. Так же доступ к объекту возможен легковым транспортом, имеется парковка организованная наземная и подземная. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге.

Выводы по результатам описания местоположения

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

- г. Чехов расположен в 55 км от МКАД, Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы ул. Московской, д. 96 (53 км от МКАД), в непосредственной близости от остановок общественного транспорта;
- Объект расположен в зоне О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона;
- ближайшее окружение объектов – преимущественно жилая и административная застройка;
- парковка организованная наземная и подземная.

---

[10] *Источник: http://achmr.ru/files/2021/07/22/27%20град%20зон%20городского%20округа%20Чехов%20ПЗЗ%202019.png, http://achmr.ru/docs/doc/postanovlenie-ot-no-ob-utverzhdenii-pravil-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-territorii-chasti-territor-148054.*
Газопровод – ввод не отмечен на кадастровой карте

2.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 9. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Кадастровый номер	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562.34
Общая площадь, кв. м	9 047,00
Общая площадь, сот.	90,47
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под размещение торгового центра
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются (Здание ТЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255)
Наличие незарегистрированных строений на участке	Не выявлены
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены
Зоны особого режима использования:	Имеются
127,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: землеустроительное дело. Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -. Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заго-

Наименование	Земельный участок
	товку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Реестровый номер границы: 50.31.2.30
412,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

Наименование	Земельный участок
	а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11). Реестровый номер границы: 50.31.2.15.
53,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): см. выше. Реестровый номер границы: 50.31.2.14.
132 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): см. выше. Охранная зона устанавливается бессрочно. Реестровый номер границы: 50:00-6.2071. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть. Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации
53 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах ПАО «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2562, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ОГРН 1057746555811. Реестровый номер границы: 50:31-6.1153. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Тип зоны: Зона публичного сервитута. Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево.
412 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса. Российской Федерации; Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС

Наименование	Земельный участок
	№382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2563, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ОГРН 1057746555811. Реестровый номер границы: 50:31-6.1152. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Тип зоны: Зона публичного сервитута. Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево

Таблица № 10. Описание объектов капитального строительства

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Кадастровый номер	50:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	50:31:0040412:232
Адрес местоположения	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Общая площадь / Строительный объем / Протяженность	32 835,00 кв. м	54 кв. м / 162 куб. м	345 м
Арендопригодная площадь, кв. м	17 859,74	-	-
Состав площадей в разрезе функционального использования	торговые, офисные, развлекательные	нежилое	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения -
Текущее использование	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Техническое состояние здания/отделки	Удовлетворительное/хорошее	Удовлетворительное/-	Удовлетворительное/-
Кадастровая стоимость, руб.	2 028 290 843.7	1 223 556.11	1 417 308.62
Этажность	7, в том числе подземных 1	1, в том числе подземных 0	-
Преобладающая высота этажа, м	13,6		-
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2011	2009	2009 (по данным Заказчика)
Описание основных конструктивных элементов здания, в котором расположены помещения			
Наружные стены	Легкие из местных материалов	Из прочих материалов	-
Материал	-	-	Полиэтилен, сталь
Системы инженерного обеспечения здания, в котором расположены помещения		-	
Отопление	Имеется	-	-
Водопровод	Имеется	-	-
Канализация	Имеется	-	-
Электроосвещение	Имеется	-	-
Слаботочные устройства	Имеются	-	-
Вентиляция	Имеется	-	-
Газопровод	Имеется		
Прочие работы	-	-	-
Парковка	Наземная (на 300 машино-мест) и подземная (на 117 машино-мест)	-	-
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует		
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	-	Земельный участок под зданием трансформаторной подстанции не входит в состав Объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.	-

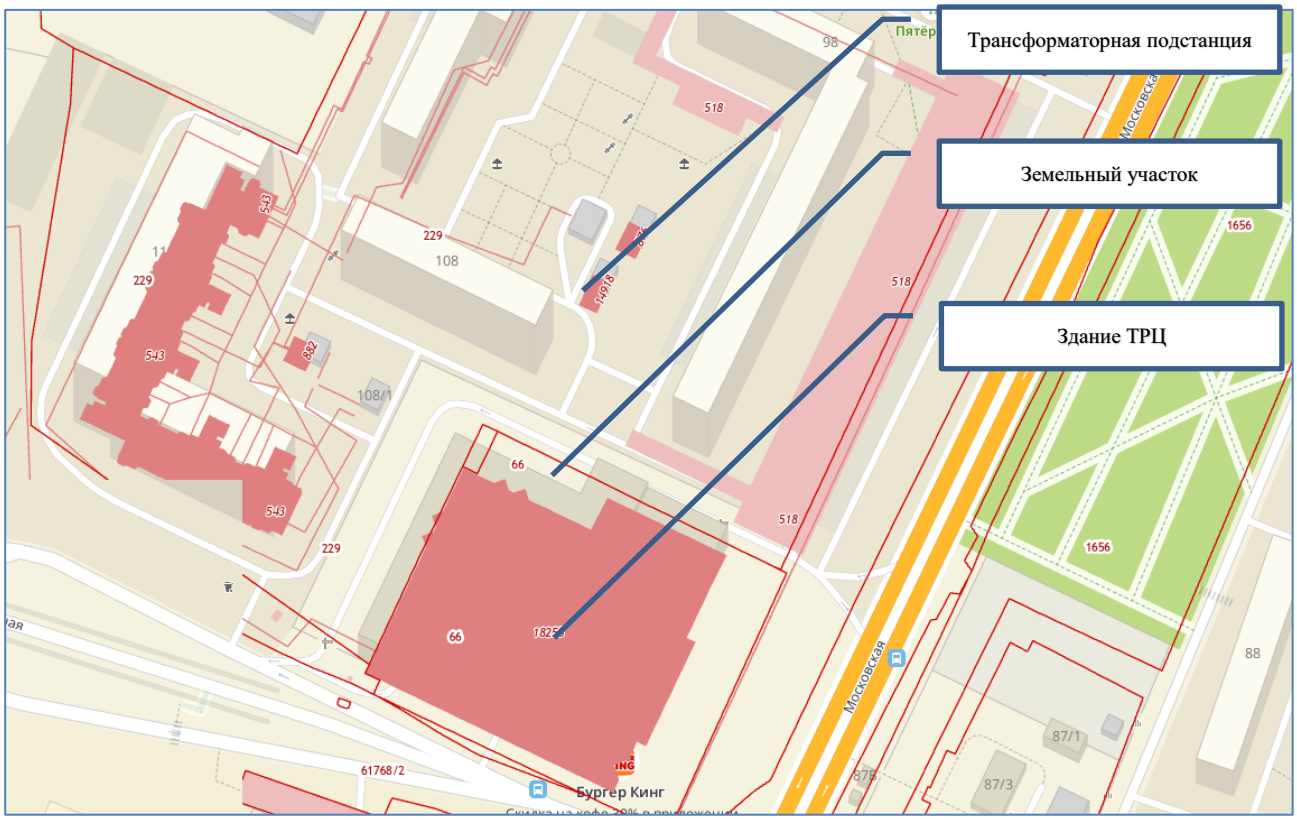


Рис. 6. Схема оцениваемых объектов на карте[11]

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

Таблица № 11. 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 ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями[12]:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротех-

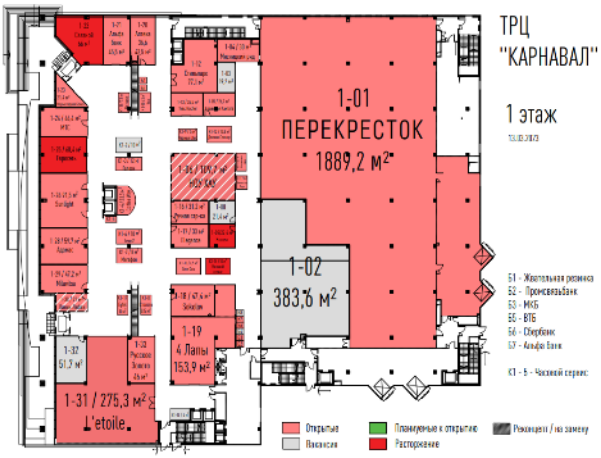
[11] *Источник: Публичная кадастровая карта 2023 (rosreestr-doc.ru), https://rosreestr-doc.ru/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#ct=55.153657&cg=37.459645&lat=55.153879&lng=37.456860&zoom=18&zouit=false&brd=true.*

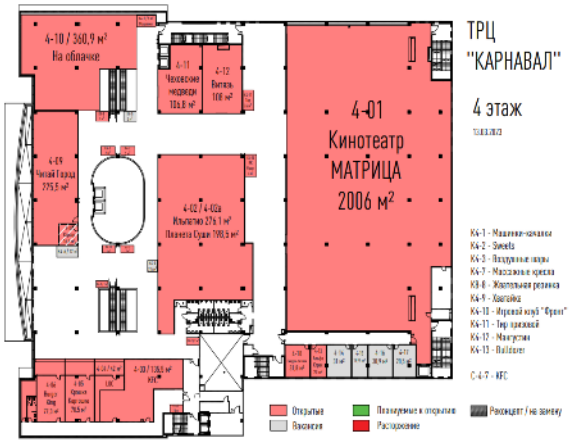
Газопровод – ввод не отмечен на кадастровой карте

[12] *Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*

ническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и 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, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.





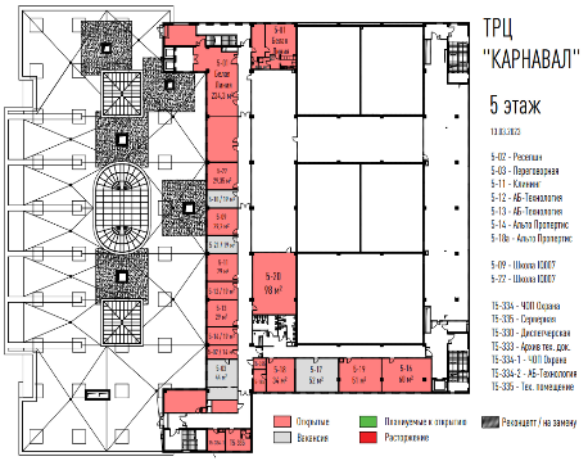


Рис. 7. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах

Фото 1. Внешний вид здания

Фото 2. Внешний вид здания

Фото 3. Внешний вид здания

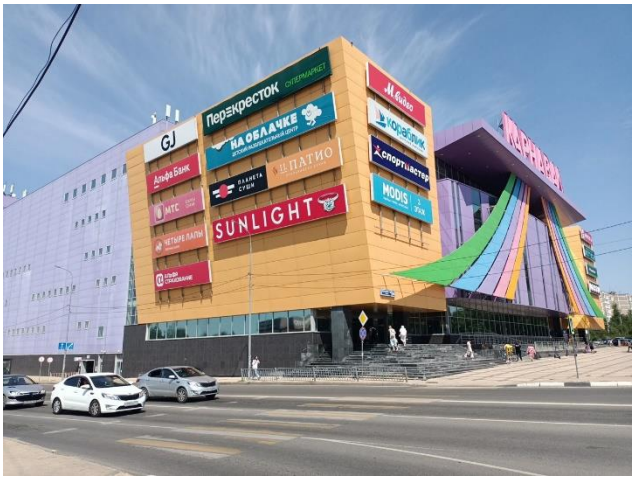


Фото 4. Внешний вид здания

Фото 5. Прилегающая территория

Фото 6. Прилегающая территория

Фото 7. Состояние помещений этажа -1

Фото 8. Состояние помещений этажа -1

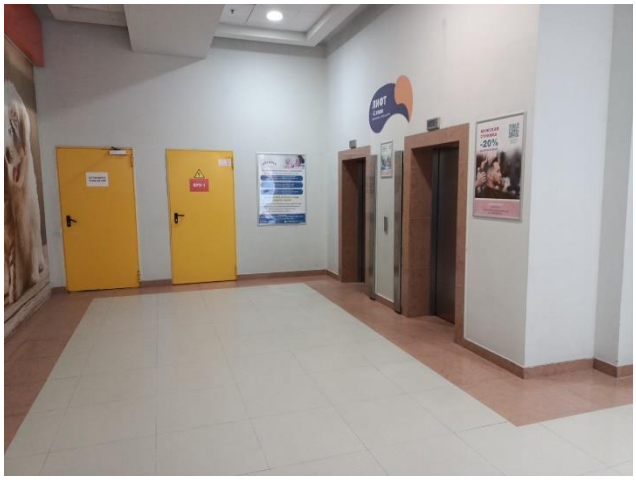


Фото 9. Состояние помещений этажа -1

Фото 10. Состояние помещений этажа -1

Фото 11. Состояние помещений 2 этажа

Фото 12. Состояние помещений 2 этажа

Фото 13. Состояние помещений 2 этажа

Фото 14. Состояние помещений 2 этажа

Фото 15. Состояние помещений 3 этажа

Фото 16. Состояние помещений 3 этажа

Фото 17. Состояние помещений 3 этажа

Фото 18. Состояние помещений 3 этажа

Фото 19. Состояние помещений 4 этажа

Фото 20. Состояние помещений 4 этажа

Фото 21. Состояние помещений 4 этажа

Фото 22. Состояние помещений 4 этажа

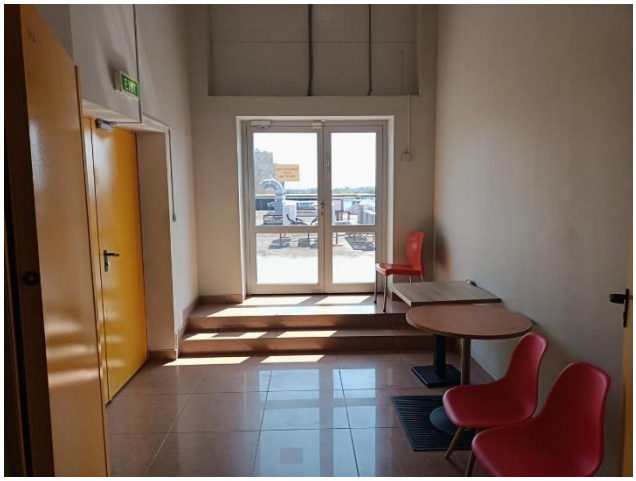


Фото 23. Состояние помещений 5 этажа

Фото 24. Состояние помещений 5 этажа

Фото 25. Состояние помещений 5 этажа

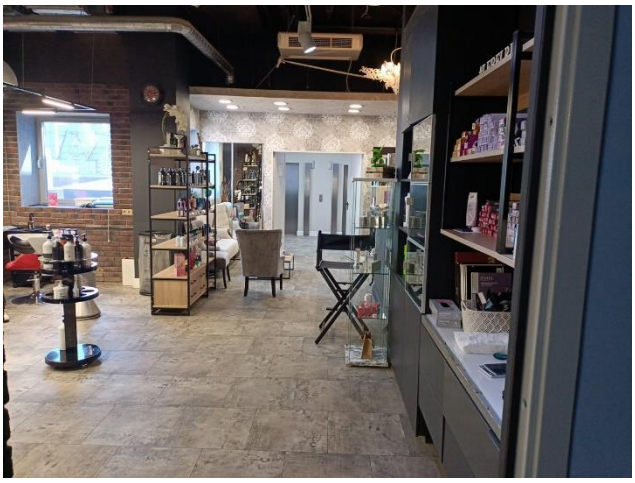


Фото 26. Состояние помещений 5 этажа

Фото 27. Состояние помещений 6 этажа

Фото 28. Состояние помещений 6 этажа

Фото 29. Состояние кровли

Фото 30. Состояние кровли

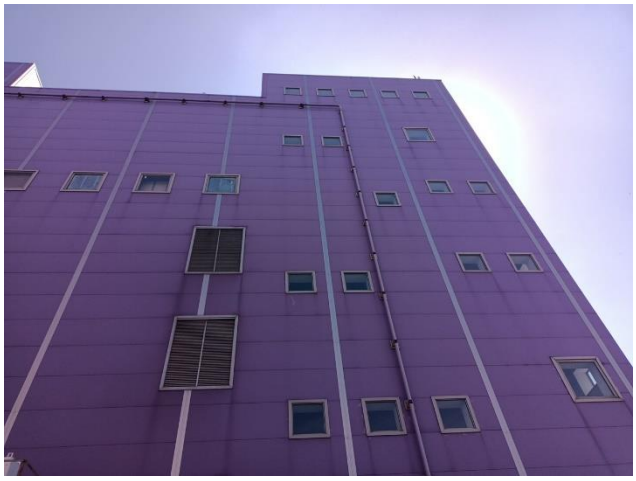


Фото 31. Газопровод –ввод

Фото 32. Газопровод -ввод

Фото 33. Здание трансформаторной подстанции

Фото 34. Здание трансформаторной подстанции

2.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Рассматриваемые нежилые объекты предназначены для функционирования торгово-развлекательного центра «Карнавал» (здание ТРЦ – торговые и развлекательные помещения; трансформаторная подстанция для приема, преобразования и распределения электрической энергии; газопровод-ввод - для газоснабжения). Текущее использование: в соответствии с назначением.

Торговый центр представляет собой современное 7-этажное здание с одним подземным уровнем (паркинг). На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка. Торговый центр открыт в 2011 г. На этажах ТРЦ представлены продуктовый супермаркет, спортивные товары, электроника, детский супермаркет, десятки магазинов одежды и обуви, аксессуаров, парфюмерии и других товаров.

На дату оценки оцениваемый объект передан в аренду. Договорные отношения между арендатором и арендодателем не являются шаблонными, каждый заключенный договор имеет свои особенности (вывод сделан Оценщиком на основе анализа договоров аренды, выборочно предоставленных Заказчиком по запросу Оценщика). Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Арендопригодная площадь (**GLA**) ТРЦ «Карнавал» составляет **17 859,74 кв. м**. Фактически сданная в аренду площадь (BOMA – с учетом коридорного коэффициент) на дату оценки равна 15 452,68 кв. м, по данным реестра арендаторов. Таким образом, фактические потери от недозагрузки на дату оценки составляют **13,5%**.

Согласно анализу рынка, среднерыночный уровень вакансии торговой недвижимости за пределами МКАД составляет 10,11-26,38%, в среднем 18,04%. Таким образом, загрузка оцениваемого объекта является чуть более эффективной, чем в среднем по аналитической информации, что связано с тем, что при удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, поэтому сложившаяся геополитическая обстановка в меньшей степени сказывается на торговых центрах, удаленных от Москвы. При проведении дальнейших расчетов Оценщик использовал фактическую загрузку, которая в наибольшей степени отражает ситуацию на дату проведения оценки.

Под торговые цели арендуется бо́льшая часть ТРЦ (75%), при этом 42,6% сданных в аренду офисных помещений имеют площадь >1000 кв. м:

Таблица № 12. Структура арендаторов по функциональному назначению

Функциональное назначение помещения	Сданная в аренду площадь, кв. м	Структура арендаторов по функционалу
Торговое	11 597,14	75,0%
Офисное	373,20	2,4%
Развлекательное	2 367,14	15,3%
Общепит	799,90	5,2%
Размещение оборудования связи	190,80	1,2%
Складское	110,50	0,7%
Вендинг	14,00	0,1%
Итого	**15 452,68**	**100,0%**

Рис. 8. Структура арендаторов торговых площадей по масштабу

Согласно Реестру арендаторов, темпы роста арендной платы (2-10%, в среднем 6,1%) преимущественно находятся на уровне ИПЦ, процент от товарооборота установлен в размере 5-20% (в среднем 12,2%), что соответствует сложившимся рыночным тенденциям.

Таблица № 13. Структура торговых площадей по масштабу и медианные ставки БАП

Диапазоны площадей офисов	Сданная в аренду площадь, кв. м	Структура арендаторов офисов по масштабу	Медианное значение контрактных ставок аренды для диапазонов площадей, руб./кв. м в год без НДС и КУ
<20 кв. м	199,5	1,7%	102 211
20-50 кв. м	575,3	5,0%	78 705
50-100 кв. м	763,9	6,6%	40 973
100-300 кв. м	2 710,4	23,4%	24 137
300-500 кв. м	1 448,3	12,5%	19 673
500-1000 кв. м	956,4	8,2%	16 176
>1000 кв. м	4 943,3	42,6%	13 912
Итого	**11 597,1**	**100,0%**	x

Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал» представлены ниже, по данным Заказчика за 2023 год (абсолютные значения показателей не приводятся в силу конфиденциальности информации):

Таблица № 14. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура доходов по итогам 2023 года	
Постоянная часть арендной платы		
Базовая часть аренды	92,81%	% от постоянной части АП
Эксплуатационный платеж	7,39%	% от БАП
Маркетинговый сбор	0,35%	% от БАП
Переменная часть арендной платы	**15,35%**	**% от постоянной части АП**
Возмещение Коммунальных платежей	11,60%	% от постоянной части АП
Дополнительная аренда	3,76%	% от постоянной части АП
Прочие периодические доходы	**4,43%**	**% от постоянной части АП**
Плата за парковку	2,30%	% от постоянной части АП
Плата за рекламу	2,13%	% от постоянной части АП

Договорами аренды предусмотрены штрафы за нарушение условий договора. Однако Заказчик пояснил, что штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды. Учитывая данные Заказчиком комментарии, а также несущественную (0,67%) величину поступлений от штрафов в общей сумме денежных потоков, при проведении расчетов данная статья в дальнейшем не учитывается Оценщиком.

На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок. При проведении дальнейших расчетов Оценщик исходит из пролонгации действующих по состоянию на дату оценки скидок, учитывая тенденции текущей геополитической ситуации и рынка торговой недвижимости.

В свою очередь, арендодатель несет типичные коммунальные расходы и эксплуатационные расходы (техническое обслуживание, клининг, вывоз мусора, экологические расходы, охрана, страховка, ремонт, расходы на управление). Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал» в части коммунальных, эксплуатационных и страховых платежей, представлены ниже, по данным Заказчика за 2023 год (абсолютные значения показателей не приводятся в силу конфиденциальности информации):

Таблица № 15. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура расходов в 2023 году	
Коммунальные расходы (КУ)	***13,01%***	***% от БАП***
Электроэнергия	84,44%	% от КУ
Тепловая энергия	13,26%	% от КУ
Водоснабжение	1,05%	% от КУ
Водоотведение	1,24%	% от КУ
Эксплуатационные расходы, без ремонтов	***17,88%***	***% от БАП***
Расходы на техническую эксплуатацию	77,01%	% от ЭР
ТО котельной	2,34%	% от ЭР
Охрана	19,53%	% от ЭР
Экологические расходы	1,12%	% от ЭР
Страховка	***0,053%***	***Страхование, % от стоимости имущества****

** Ориентировочно от стоимости имущества, определяемой в настоящем Отчете*

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что Стороны заключенных договоров аренды по состоянию на дату оценки не входят в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Сторон и соблюдении договорных отношений.

Анализ соответствия заключенных договоров аренды рыночным данным приведен в п. 5.4.2 Отчета.

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 16. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки в январе-мае 2024 года

<table>
<tr><th>Факторы политической и социально-экономической обстановки</th><th>Социально-экономическое положение России[13]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[14]</th></tr>
<tr><td>Объем валового продукта</td><td>Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.</td><td>На долю Московской области приходится около 6% суммарного валового регионального продукта (ВРП) страны. ВРП Московской области в 2022 году составил 7720,8 млрд руб.[15]</td></tr>
<tr><td>Объемы производства основных отраслей хозяйств</td><td>Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-мае 2024 г. - 105,2%.
Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2024 г. - 108,8%.
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2024 г. составил 1 269,9 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 4 974,7 млрд рублей, или 104,6%.</td><td>Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 108,6%, в январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. – 115,5%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 107,7%, в январе-мае 2023 г. по сравнения с январем-маем 2023 г. – 116,7%.
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2024 г. составил 55 789,5 млн рублей или 114,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.</td></tr>
<tr><td>Структура экономики по видам экономической деятельности</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу [16]:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>3 квартал 2022 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>6,7%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,3%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</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>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>12,2%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,3%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [17]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2020 г.</th></tr>
<tr><td>ВРП (ВВП для Российской Федерации)</td><td>100</td></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,3</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>20,3</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>20,3</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>5,3</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

[13] *Росстат. Социально-экономическое положение России Москва январь-май 2024 года // URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf*

[14] *Мостат. Социально-экономическое положение Московской области в январе-мае 2024 года // URL: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202024%20года».pdf*

[15] *Мосстат. Московская область в цифрах 2023. Москва 2024 // URL: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Московская%20область%20в%20цифрах%202023.pdf*

[16] *Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 14 декабря 2022 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts*

[17] *Структура ВРП, URL: https://cbr.ru/cfo/ekonom_profil_mo/*

<table>
<tr><th>Факторы политической и социально-экономической обстановки</th><th>Социально-экономическое положение России[13]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[14]</th></tr>
<tr><td></td><td><table>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,2%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,3%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,9%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,4%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</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></td><td><table>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,5</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,6</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>16,7</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,0</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,6</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,2</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>2,8</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,6</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,2</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>0,0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Оборот розничной торговли</td><td>Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 4 456,3 млрд рублей, или 107,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 21 317,9 млрд рублей, или 109,3%.</td><td>Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 367,3 млрд рублей или 108,6% (в сопоставимых ценах) к маю 2023 г. В январе-мае 2024 г. – 1 721,2 млрд рублей или 111,6% к соответствующему периоду предыдущего года.</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td>В мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,5%.</td><td>В январе-мае 2024 г. по сравнению с январем-маем 2023 г. индекс потребительских цен составил 107,0%, в том числе на продовольственные товары – 107,2%, непродовольственные товары – 106,2%, услуги – 107,6%.</td></tr>
<tr><td>Уровень доходов населения</td><td>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2024 г. составила 83 875 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,0%.</td><td>Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-апреле 2024 г., по оперативным данным, составила 91 048,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-апрелем 2023 г. на 20,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апреле 2024 г. составила 112,5% к уровню января-апреля 2023 г.</td></tr>
<tr><td>Наиболее значимые предприятия региона</td><td colspan="2">В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2023 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве.</td></tr>
<tr><td>Показатели инвестиционной привлекательности региона</td><td>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.[18]</td><td>Инвестиционный рейтинг региона – Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности (А-2)[19]</td></tr>
<tr><td>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</td><td colspan="2">В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.
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. 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 ситуации. В целом инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий в январе —</td></tr>
</table>

[18] *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*

[19] *Эксперт РА. Т.Тирских «Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях». 16.10.2023 // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/*

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[13]	Социально-экономическое положение Московской области[14]
	октябре 2023 года оставались на повышенных уровнях. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.[20] В 2024 году темпы роста вложений в недвижимость снизятся из-за давления на рынок высокого уровня ключевой ставки в первой половине года. Однако годовой объем инвестиций будет сопоставим с предыдущими историческими максимумами 2021–2022 годов и составит от 400 до 450 млрд рублей. Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость складывается из нейтрального краткосрочного взгляда (на 5–6 месяцев) и позитивного долгосрочного. Ожидаемое снижение процентной ставки с конца второго квартала 2024 года поддержит российский рынок инвестиций в недвижимость. Недвижимость по-прежнему является надежным «защитным» активом, а инвесторы рассматривают вложения в нее как способ сохранить и приумножить капитал. При этом структура и специфика транзакций в каждом из сегментов активно трансформируются в соответствии с текущей рыночной ситуацией. С учетом высоких инфляционных ожиданий коммерческая недвижимость является одним из самых привлекательных инструментов не только для сохранения капитала, но и для его роста, что подтверждается рекордными объемами инвестиций в коммерческую недвижимость на протяжении 2020–2023 годов.[21]	

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового центра, расположенное в Московской области, г. Чехов, на расстоянии 52-54 км от МКАД.

Далее представлена классификация торговых центров[22].

Параметр	Микрорайонный / "У дома" (Convenience)	Районный / Малый (Neighbourhood)	Окружной / Средний Community)	Региональный / Крупный (Regional)	Супер-региональный / сверх-большой (Super-regional)
Арендуемая площадь (GLA)	3 000 - 10 000	10 000 - 20 000	20 000 - 40 000	40 000 - 80 000	> 80 000
Зона охвата	15-минутная пешеходная	10-минутная транспортная	20-минутная транспортная	30 минут транспортом	> 30 минут транспортом
Население зоны охвата	до 30 000 чел.	30 000 - 100 000 чел.	150 000 - 500 000 чел.	500 000 - 1 000 000 чел.	> 1 000 000 чел.
АРЕНДАТОРЫ:					
якорные арендаторы	супер- / мини-маркет	супермаркет	супермаркет /сити-гипермаркет; магазины БТиЭ, детских и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр	супермаркет /гипермаркет; гипермаркет мебели и товаров для дома; магазины БТиЭ, детских товаров и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; универмаг; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр	супермаркет /гипермаркет; DIY-гипермаркет; гипермаркет мебели и товаров для дома; магазины БТиЭ, детских и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; универмаг; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр
доля якорей, %	<40%	40% - 60%	>60%	>60%	>60%
количество секций	до 30	30 - 70	70 - 150	150 - 250	> 250
доля сетевых	>70%	>70%	>80%	>90%	>90%

Рис. 9. Классификация торговых центров

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ относится к торговому центру окружного типа.

3.3. Торговая недвижимость Московской области

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

Торговая недвижимость Московской области[23]

По итогам 2023 г. в Московской области были открыты два торговых центра − «Атриум» и ТРК «Сити» суммарной арендопригодной площадью 13,3 тыс. м², что на 38% меньше, чем в 2022 г.

---

[20] *Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов. 02.11.2023 г. // URL: https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/*

[21] *Аналитический отдел сервис Газпромбанк. Инвестиции Рынок коммерческой недвижимости в России: итоги 2023 года. 13.03.2024 г. // URL: https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/*

[22] *RICCI Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости . Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 https://okslabs.com/wp-content/uploads/2024/04/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

[23] *Источник: Рынок торговой недвижимости. Россия, 2023 https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-rossiya-2023*

Оба объекта являются торговыми центрами микрорайонного формата (менее 10 тыс. м²). Выбор девелоперов обусловлен спецификой расположения объектов в небольших поселениях, приближенных к Москве, крупному экономическому центру, и устойчивостью такого типа центров на рынке вне зависимости от экономической ситуации.

По итогам 2023 г. общий объем рынка торговых центров Московской области составил 1,9 млн м², а обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей – 222 м², что меньше на 2,6% относительно 2022 г. Снижение показателя в первую очередь связано с ростом численности населения Московской области.

Основные показатели

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м²	3,1/1,9
Открыто в 2023 г. (площадь общая/арендуемая),тыс. м²	22,2/13,3
Запланировано к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м²	134,7/79,5
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м²/1 000 чел.	222
Справочно: г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, м²/1 000 чел.	*574*

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 10. Основные показатели

Торговые центры, открытые в Московской области в 2023 г.

Название	Город	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
«Атриум»	Раменское	14 264	7 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
«Сити»	Королев	7 950	5 900	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Итого		**22 214**	**13 300**	

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 11. Торговые центры, открытые в Московской области в 2023 г.

Спрос

Активность ретейлеров по открытию новых магазинов в торговых центрах регионов носила сдержанный характер по сравнению с Москвой и Санкт-Петербургом. Это объясняется тем небольшим объемом свободных ликвидных площадей, которые освободились после ухода иностранных брендов.

Торговые центры России продолжают развиваться в контексте шопинга впечатлений, благодаря чему заполняются развлекательными концепциями.

Прогноз

В течение 2024 г. анонсировано открытие шести торговых центров в Московской области суммарной арендопригодной площадью 79,5 тыс. м². Основной объем нового предложения будет реализован за счет торговых центров окружного формата (56%).

Торговые центры, планируемые к открытию в Московской области в 2024 г.

Название	Город	Общая площадь, м²	Арендопригодная площадь, м²	Формат
«Одинцово Парк»	Лесной городок	32 000	22 500	Окружной (20–45 тыс. м²)
«Солнечный город»	Егорьевск	43 716	22 087	Окружной (20–45 тыс. м²)
«Мой Молл»	Октябрьский	23 400	12 500	Районный (10–20 тыс. м²)
«Мэтропарк»	Солнечногорск	18 713	12 238	Районный (10–20 тыс. м²)
«Центральный»	Долгопрудный	15 432	9 200	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
ТЦ В ЖК «Датский квартал»	Мытищи	1 446	940	Микрорайонный (менее 10 тыс. м²)
Итого		**134 707**	**79 465**	

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 12. Торговые центры, планируемые к открытию в Московской области в 2024 г.

Т.к. в аналитических материалах брокеров недвижимости не отражены данные по стоимости аренды в торговых центрах Московской области, то Оценщик приводит далее сведения по г. Москве, учитывая тот факт, что города Московской области также имеют высокую инвестиционную привлекательность.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товаро-оборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–6
Товары для дома (<1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	0–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

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

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 13. Условия аренды в торговых центрах Москвы[24]

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

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

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- в силу ограниченности предложений по продаже торговых центров, сопоставимых по классу с Объектом оценки, непосредственно в Чеховском районе Московской области, отобраны предложения за пределами МКАД не далее 100 км;

[24] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва, I квартал 2024 года // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024*

- к расчету принимались предложения объектов площадью от 5 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось (при наличии такой информации) наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним;
- 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 № 17. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа_[25]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3	Московская область, Одинцовский район, деревня Лапино, 1-е Успенское шоссе, с25
Расстояние от МКАД, км	53	98	43	18
Местонахождение в пределах населенного пункта	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы
Продаваемый объект	ТРЦ «Карусель»	ТРЦ «КАДО»	ТРЦ Парк Плаза	ТДЦ «LILLE»
Масштаб ТЦ	Районный	Районный	Окружной	Окружной
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены (часть ЗУ (27,96% от общей площади участка) в долгосрочной аренде)	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Год постройки	2012	2009	2011	2010
Площадь улучшений, кв. м	**19 323,0**	**16 748,0**	**15 770,3**	**7 500,0**
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 083,0	12 355,0	10 000,0	5 840,0
Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)	*88%*	*74%*	*63%*	*78%*
Площадь земельного участка, сот.	534,8	93,0	72,5	25,0
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торгово-офисные с развлекательными (3 торговых уровня и 2 офисных)
Этажность	3	6 уровней (включая нулевой)	5	4
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие парковки	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 60 м/м)	Парковка на 500 м/м на центральной площади города (собственная организованная парковка отсутствует)	Организованная парковка (наземная 250 м/м)
Точная ссылка	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/296456996/	https://realty.ya.ru/offer/3963725982168801533/	https://realty.ya.ru/offer/4043337225176128391/	https://rosretail.com/lots/pomeshchenie-v-odincovo-5717m

[25] *В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования*

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник данных	тел. +7 916 724-64-37	+7 -916-957-30-46	тел. +7-905-519-04-23	тел. +7 (499) 955-39-64
Цена предложения, руб.	**2 200 000 000**	**1 745 980 032**	**1 300 000 000**	**850 000 000,0**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**113 854**	**104 250**	**82 433**	**113 333**
Ссылки на дополнительные источники информации, использованные для уточнения характеристик (масштаба ТЦ, GLA, наличие развлекательной функции и т.д.)	*https://tcshops.ru/torgoviy-centr/karusel/*	*https://kolomna.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-kado-kolomna-6373/*	*https://elektrostal.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-park-plaza-elektrostal-6582/*	*https://mo.roomfi.ru/torgovye-tsentry/51453-torgovyy-tsentr-lille/*
	https://rentnow.ru/estate/retail/tts_karusel		*https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5303*	*https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/298552700/*
				http://bp-group.ru/konsalting-kommercheskoy-nedvizhimosti/torgovo-delovoy-tsentr-lille
				https://gotomall.ru/malls/lille
Обоснование неиспользования части аналогов, доступных Оценщику	***Принят к расчету***	***Принят к расчету***	***Принят к расчету***	***Не сопоставим по местоположению (значительно ближе к МКАД в сравнении с Объектом оценки), корректировка на местоположение превышает 50%, в силу чего объект не использовался в расчетах.***

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений торговой недвижимости из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **82 400-113 900 руб./кв. м с НДС**, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов. С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (11,34%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **73 100-100-900 руб./кв. м с НДС**, в среднем **92 400 руб./кв. м.**

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового объекта. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, использующихся в расчетах согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

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);
- физическое состояние здания, его класс качества;
- состояние отделки;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

Передаваемые права. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[26] в соответствии с которым отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный уча-

[26] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

сток к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД, составляет 1,05-1,15, в среднем 1,10:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,03	1,07
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 14. Значения корректирующих коэффициентов

Скидка на торг. Как правило, в ходе переговоров изначальная цена объекта недвижимости снижается на величину торга. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[27] в соответствии с которым скидка на торг при продаже специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) в Московском регионе составляет 8,15-14,24%, в среднем 11,34%:

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

Рис. 15. Значения корректирующих коэффициентов

Местоположение. На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к МКАД и в зависимости от направления шоссе. Корректировка проведена с использованием исследования Компании ООО «ПФК».[28] Принадлежность местоположения Объекта оценки и аналогов к той или иной экономической зоне определялось по таблице ниже:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

[27] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[28] *ООО «ПФК». Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск №19. Период анализа: 1-ое полугодие 2024 г. Дата публикации: 15.07.2024 г. Автор публикации: Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/2a0/c50gcwwc1nynzjysxmja49vl0bd3r1n9.pdf*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 16. Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Поправка на местоположение рассчитывалась через соотношение средних цен на торговую недвижимость в соответствующих экономических зонах с учетом направления от МКАД:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	118 600	14 800	152 600	22 000	148 100	19 500	66 600	9 100
	Северо-восток	до ≈10 км	100 300	12 800	135 200	20 300	129 400	18 100	64 100	7 600
	Восток	до ≈12 км	97 800	10 900	151 900	21 900	142 700	17 500	60 400	7 800
	Юго-восток	до ≈10 км	104 100	13 500	202 700	23 900	157 400	19 800	48 900	8 000
	Юг	до ≈10 км	117 300	13 100	176 000	26 300	163 900	20 800	59 900	9 200
	Юго-запад	до ≈15 км	139 600	20 300	234 500	27 900	195 200	24 700	74 400	10 000
	Запад	до ≈10 км	118 000	17 300	192 500	25 300	179 500	20 500	74 800	9 200
	Северо-запад	до ≈15 км	130 400	17 200	172 000	23 400	166 600	19 200	66 200	8 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	80 700	10 000	95 800	14 600	90 400	12 600	44 000	7 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	70 600	11 300	108 700	17 600	97 400	13 800	42 900	7 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	58 100	8 900	81 300	13 700	69 700	11 500	37 300	6 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	65 000	10 000	109 200	15 100	91 100	12 400	44 900	5 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	73 100	10 800	134 500	18 700	117 800	16 300	53 000	7 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	74 500	10 400	155 400	20 400	138 600	16 900	59 000	6 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	60 700	11 600	111 500	17 200	90 800	13 400	43 200	7 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	97 300	13 600	132 900	17 300	120 200	14 300	50 300	7 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	48 900	9 700	78 500	14 700	74 100	11 400	25 700	3 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	48 200	8 600	69 500	12 200	66 000	10 300	29 400	4 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	42 100	9 000	64 100	12 000	55 000	10 000	19 500	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	43 400	8 200	72 000	10 600	59 600	9 700	16 300	3 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	62 600	8 800	79 700	13 600	74 200	12 100	27 000	3 500
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	49 100	9 100	79 900	13 200	68 700	11 600	31 900	4 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	43 000	10 900	95 100	15 800	57 800	12 400	26 400	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	60 600	8 600	84 700	13 400	71 900	12 400	28 400	5 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	44 200	6 900	68 900	11 100	61 200	9 000	18 700	3 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	35 600	7 200	49 400	10 400	43 100	8 800	15 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	54 900	8 100	68 200	12 600	65 900	9 800	18 100	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	35 700	9 500	65 200	11 800	61 400	10 700	16 100	3 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	33 300	7 300	62 500	10 400	43 200	9 400	19 700	3 300
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	34 700	7 200	50 600	11 300	41 300	8 400	15 800	3 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 17. Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

Расположение относительно красной линии. С точки зрения локального местоположения имеет значение расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[29] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

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 некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 18. Значения корректирующих коэффициентов

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

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

Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[30] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

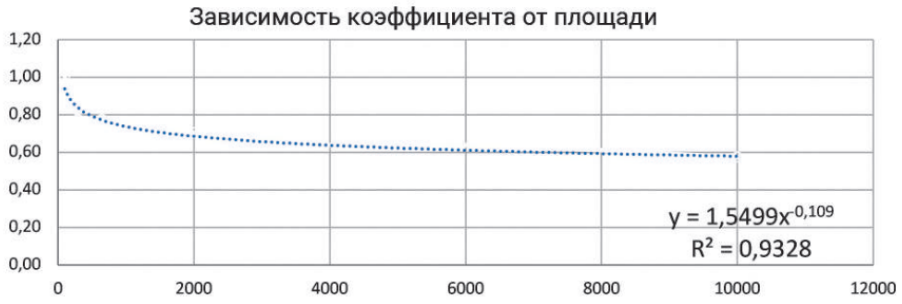


Рис. 19. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Характеристики парковки. Объекты коммерческой недвижимости с собственной организованной парковкой стоят дороже в сравнении с аналогичными объектами без собственной парковки. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[31] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

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

[29] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[30] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[31] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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. 20. Значения корректирующих коэффициентов

Ставки капитализации

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **10,77-12,68%**, в среднем **11,71%**:

Таблица № 18. Ставки капитализации для специализированных объектов торгового назначения в Московском регионе

Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
min значение	max значение	среднее значение		
10,50%	11,50%	11,00%	Nikoliers. Рынок инвестиций. Россия | Москва | Санкт-Петербург. I полугодие 2024 года	https://nikoliers.ru/upload/iblock/910/5adp74bugp00ekp40bbq7dyfndpv8300.pdf
11,25%	12,50%	11,88%	IBC Real Estate. Инвестиции в недвижимость России. II квартал 2024 года	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/5d4/tdo0xqvk6t39mv2vcm5ok8yolba5hive/IBC_Q2-2024_Invest_Russia.pdf
11,00%	12,00%	11,50%	CORE.XP. Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2024 года	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
10,00%	13,00%	11,50%	NF Group. Рынок инвестиций. I кв. 2024 (Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе)	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024
10,11%	14,77%	12,33%	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.	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
12,00%	13,00%	12,50%	Commonwealth Partnership (CMWP). #MARKETBEAT LITE Q2 2024 Ежеквартальный отчет, анализирующий ситуацию в бизнесе и экономике, офисной, торговой, складской, гостиничной недвижимости и предлагающий краткосрочные и среднесрочные прогнозы по сегментам	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
10,50%	12,00%	11,25%	RICCI. Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024	https://okslabs.com/wp-content/uploads/2024/04/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf
10,77%	**12,68%**	**11,71%**	**Средние значения**	

Потери от недоиспользования

По данным ABN Consult, среднерыночный уровень вакансии торговой недвижимости за пределами МКАД составляет **10,11-26,38%**, в среднем **18,04%:**[32]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38

Рис. 21. Величина недозагрузки специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Операционные расходы

По данным ABN Consult, среднерыночная доля операционных расходов без учета коммунальных платежей в процентах от валового дохода для торговой недвижимости за пределами МКАД составляет **15,45-29,79%**, в среднем **23,66%:**[33]

---

[32] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[33] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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. 22. Среднерыночная доля операционных расходов

По данным Ассоциации СтатРиелт,[34] среднерыночные сроки экспозиции при продаже торговой недвижимости в городах Московской области (группа Б) составляют на 01.07.2024 г. 6 месяцев, в среднем по России от 2 до 11 месяцев:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	17	**10**	**8**	**10**	**12**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	11	**6**	**5**	**6**	**7**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	2	11	**6**	**5**	**6**	**8**

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2024

Рис. 23. Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

В ходе подбора объектов-аналогов Оценщик установил, что ТК, ТРК Московской области площадью свыше 5 000 кв. м фактически находятся в листингах свыше 1 года.

3.4. Обзор рынка земельных участков

3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[35]

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

---

[34] *СтатРиелт. Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года // URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda*

[35] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176 (общая информация)*

Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент. Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.[36]

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием под коммерческую (торговую) застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов в г. Чехове и ближайших окрестностях;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью, в наибольшей степени сопоставимой с площадью Объекта оценки;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, представлены в следующей таблице.

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 № 19. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Уездная, 12/1	Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Венюково	Московская область, Чеховский район, д. Манушкино-ПАТП Кулаковский с/т округ	Московская область, р-н. Чеховский, г. Чехов, ул. Центральная, д. 28
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК

[36] *«Анализ рынка земельных участков», 22.12.2022 г., https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov*

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от МКАД	50 км	56 км	59 км	52 км
Расположение относительно красной линии	1-ая линия второстепенной улицы	2-ая линия Симферопольского ш.	1-ая линия второстепенной улицы, вблизи Симферопольского ш.	1-ая линия второстепенной улицы
Кадастровый номер	актуальный КН 50:31:0020501:9538 и соседние (50:31:0020501:7929 - предыдущий КН)	50:31:0020501:6829	50:31:0050414:969	50:31:0040503:23 и соседние
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, сот.	**44,00**	**59,47**	**20,00**	**26,00**
Наличие строений на участке	Нет	Нет	Нет	Есть (ветхие некапитальные)
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Нет	Нет	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Организованные подъездные пути	Есть	Есть	Есть	Есть
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины	Для жилищного строительства	Для размещения торгового центра	Для индивидуального жилищного строительства
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ИРД	ГПЗУ	Нет	Нет	Нет
Точная ссылка	https://chekhov.n1.ru/view/108245178/	https://zem.mirkvartir.ru/318277501/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/290421131/	https://realty.ya.ru/offer/5437516566058969857/
Источник информации	тел. +7 916 298-43-58	тел. +7-910-483-20-37	тел. +7 967 017-47-84	тел. +7-905-624-78-41
Цена предложения, руб.	**16 300 000**	**21 409 200**	**8 500 000**	**15 800 000**
Цена предложения, руб./сот.	**370 455**	**360 000**	**425 000**	**607 692**
Обоснование отказа от использования в качестве аналога	*Принят к расчету*	*Принят к расчету*	*Принят к расчету*	*Не использовался, т.к. аналог имеет максимальную цену в выборке (размах вариации с учетом данного аналога – 69%, без учета – 18%).*

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемым (аналоги №№ 1-3) лежат в диапазоне **360 000-425 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, в среднем **385 000 руб./сот.**

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались.

3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие ограничений (обременений);

- местоположение земельного участка;
- инженерное обеспечение земельного участка;
- размер участка;
- транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Скидка на торг. Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[37] в соответствии с которым скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,11-14,2% в среднем 10,07%:

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,07	6,11	14,20

Рис. 24. Значения корректирующих коэффициентов

Местоположение земельного участка. Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов/регионов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Для Московской области типично выделяемыми зонами являются следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Также имеет значение направление относительно Москвы (север, юг, запад, восток и смешанные направления, например, северо-запад). Помимо вышеперечисленного, на стоимость земельных участков оказывает влияние расположение внутри населенного пункта.

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[38] зависимость удельной цены земельных участков от расположения в населенном пункте выражается следующим образом:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62	0,67

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,81	0,93
Зоны автомагистралей	0,84	0,78	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,67	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,68	0,82
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,80
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,94
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

Рис. 25. Значения корректирующих коэффициентов

[37] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[38] *Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2024. Стр. 234*

Корректировка на расположение относительно красной линии (автомагистралей). Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[39] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,08	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,10

Рис. 26. Значения корректирующих коэффициентов

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[40] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

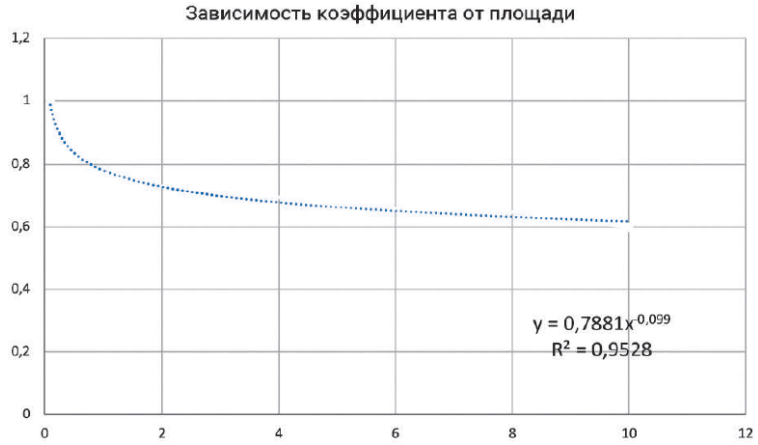


Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. При рассмотрении объектов – аналогов было выявлено, что объект-аналог № 1 имеет ГПЗУ, коэффициент принят в размере среднего (1,10). Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[41] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,06	1,14

Рис. 28. Значения корректирующих коэффициентов

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на

[39] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[40] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[41] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

стоимость земельных участков. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[42] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,13

Рис. 29. Значения корректирующих коэффициентов

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

Цены предложений торговой недвижимости из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **82 400-113 900 руб./кв. м с НДС**, без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов. С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (11,34%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **73 100-100-900 руб./кв. м с НДС**, в среднем **92 400 руб./кв. м.**

Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемым (аналоги №№ 1-3) лежат в диапазоне **360 000-425 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, в среднем **385 000 руб./сот.**

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **10,77-12,68%**, в среднем **11,71%**:

Среднерыночный уровень вакансии торговой недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТК) за пределами МКАД составляет **10,11-26,38%**, в среднем **18,04%.**

Среднерыночная доля операционных расходов без учета коммунальных платежей в процентах от валового дохода для торговой недвижимости за пределами МКАД составляет **15,45-29,79%,** в среднем 23,66%:

Раздел 4. 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 варианта 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.

---

[42] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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.

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, в действующей редакции) 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 земельного участка (массива) как условно свободного не требуется.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность: В соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования под размещение торгового центра. Согласно предоставленной документации на земельном участке расположен ТРЦ «Карнавал» и сопутствующая инфраструктура (газопроввод) для функционирования объекта, что не противоречит разрешенному использованию участка. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. В связи с конструктивными особенностями здания и расположения на первой линии крупной магистральной – наиболее привлекательного для торговых помещений, использование под офисное или производственно-складское назначение нецелесообразно.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: 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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

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 объекта недвижимости в соответствии с текущим назначением (ТРЦ) оптимально, изменение назначения нецелесообразно. Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, проведение ремонта/ реконструкции не требуется.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его текущее использование – в качестве торгово-развлекательного центра с объектами инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), расположенных на земельном участке, предназначенном для размещения торгового центра.

Раздел 5. 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 обменяны 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 собы-

тий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:

  -процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но

эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

5.1. 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 диапазо-

нах, 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 коммерческой недвижимости Московской области развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки. При этом расчет стоимости инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода) в рамках рыночного (сравнительного) подхода не представляется возможным ввиду отсутствия предложений на рынке по продаже подобного рода объектов.

5.1.1. 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 сопоставимых объектов на рынке недвижимости.

2) Проверка достоверности информации о сделках.

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.

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

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

Таблица № 20. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода[43]

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3
Расстояние от МКАД, км[44]	54	53	98	43
Местонахождение в пределах населенного пункта	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы
Продаваемый объект	ТРЦ "Карнавал"	ТРЦ «Карусель»	ТРЦ «КАДО»	ТРЦ Парк Плаза
Масштаб ТЦ	Окружной	Районный	Районный	Окружной
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены (часть ЗУ (27,96% от общей площади участка) в долгосрочной аренде)	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Год постройки	2011	2012	2009	2011
Площадь улучшений, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**15 770,3**
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 859,7	17 083,0	12 355,0	10 000,0
Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)	*68%*	*88%*	*74%*	*63%*
Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	93,0	72,5
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными
Этажность	7 (в том числе подземный 1)	3	6 уровней (включая нулевой)	5
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие парковки	Организованная парковка (наземная 36 м/м, подземная 200 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 60 м/м)	Парковка на 500 м/м на центральной площади города (собственная организованная парковка отсутствует)

[43] *Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.*

[44] *Определялась по дорогам с использованием сервиса Яндекс-Карт*

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Точная ссылка	х	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157140	https://realty.ya.ru/offer/3963725982168801533/	https://realty.ya.ru/offer/4043337225176128391/
Источник данных	х	тел. +7 962 364-49-83	тел. +7-989-571-27-55	тел. +7-905-519-04-23
Цена предложения, руб.	**?**	**2 200 000 000**	**1 708 200 064**	**1 300 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**113 745**	**101 994**	**82 433**
Ссылки на дополнительные источники информации, использованные для уточнения характеристик (масштаба ТЦ, GLA, наличие развлекательной функции и т.д.)	*https://chekhov.cian.ru/torgovyy-centr-karnaval-chehov-11520/*	*https://tcshops.ru/torgoviy-centr/karusel/*	*https://kolomna.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-kado-kolomna-6373/*	*https://elektrostal.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-park-plaza-elektrostal-6582/*
		https://rentnow.ru/estate/retail/tts_karusel		*https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5303*

5.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

5.1.4. 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 (сгруппированы[45] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

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

5.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

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:

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

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки (объекты капитального строительства (ОКС)) является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется.

У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): долгосрочная аренда, доверительное управление. Согласно анализу Оценщика, условия договоров аренды соответствуют рыночным[46], в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. 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

В отношении аналога № 2 требуется корректировка на передаваемые права на земельный участок, т.к. 27,96% от общей площади земельных участков в составе данного аналога передается на праве долгосрочной аренды.

Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[47] в соответствии с которым отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД, составляет 1,05-1,15, в среднем 1,10:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,03	1,07
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 30. Значения корректирующих коэффициентов

В расчетах использовано среднее значение.

[46] *Подробнее см. п. 6.4.2 Отчета*

[47] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Таблица № 21. Расчет корректировки на передаваемые права

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены (часть ЗУ (27,96% от общей площади участка) в долгосрочной аренде)	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности
Доля площади земельного участка в долгосрочной аренде в общей площади участка, %	х	0,00%	27,96%	0,00%
Коэффициент корректировки	1,10	1,10	1,00	1,10
Корректировка на права для земельного участка, %	х	0,00%	10,00%	0,00%
Величина корректировки, %	**-**	**0,00%**	**2,80%**	**0,00%**

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; 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.

Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[48] в соответствии с которым скидка на торг при продаже специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) в Московском регионе составляет 8,15-14,24%, в среднем 11,34%:

[48] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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

Рис. 31. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовано среднее значение.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица № 32. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м	?	113 745	101 994	82 433
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	**Право собственности на здание и участок**	**Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены**	**Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены (часть ЗУ (27,96% от общей площади участка) в долгосрочной аренде)**	**Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности**
Корректировка, %	х	0,00%	2,80%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	х	113 745	104 846	82 433
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	х	113 745	104 846	82 433
Дата продажи	**Июль 2024**	**Июль 2024**	**Июль 2024**	**Июль 2024**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	х	113 745	104 846	82 433
Совершенная сделка/предложение	**Сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Скидка на торг, %	х	-11,34%	-11,34%	-11,34%
Скорр. по последовательным элементам цена, руб./кв.м	**х**	**100 846**	**92 956**	**73 085**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте

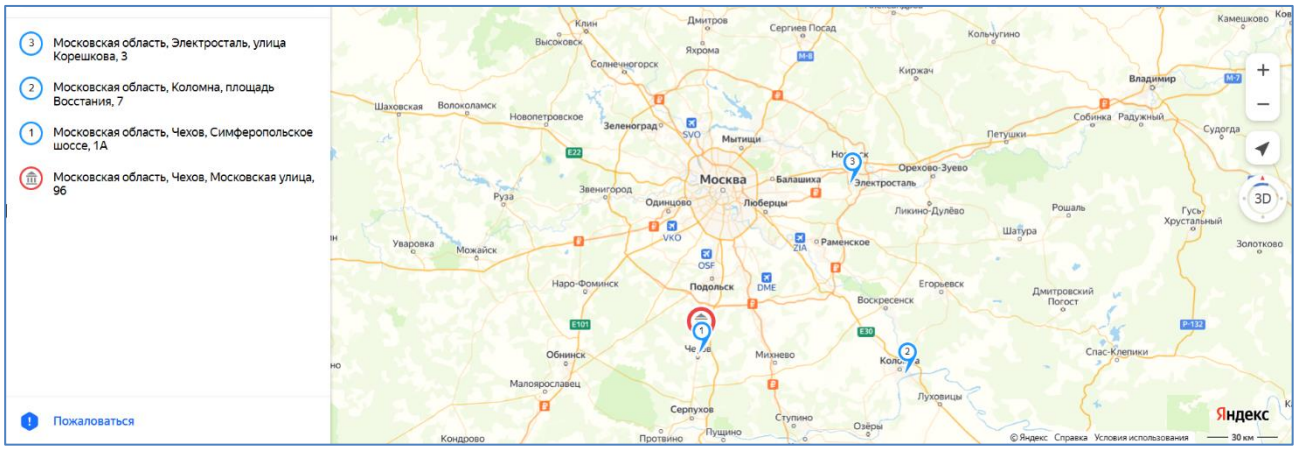


Рис. 32. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Корректировка проведена с использованием исследования Компании ООО «ПФК».[49] Принадлежность местоположения Объекта оценки и аналогов к той или иной экономической зоне определялось по таблице ниже:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 33. Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Поправка на местоположение рассчитывалась через соотношение средних цен на торговую недвижимость в соответствующих экономических зонах с учетом направления от МКАД:

[49] *ООО «ПФК». Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск №19. Период анализа: 1-ое полугодие 2024 г. Дата публикации: 15.07.2024 г. Автор публикации: Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/2a0/c50gcwwc1nynzjysxmja49vl0bd3r1n9.pdf*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	118 600	14 800	152 600	22 000	148 100	19 500	66 600	9 100
	Северо-восток	до ≈10 км	100 300	12 800	135 200	20 300	129 400	18 100	64 100	7 600
	Восток	до ≈12 км	97 800	10 900	151 900	21 900	142 700	17 500	60 400	7 800
	Юго-восток	до ≈10 км	104 100	13 500	202 700	23 900	157 400	19 800	48 900	8 000
	Юг	до ≈10 км	117 300	13 100	176 000	26 300	163 900	20 800	59 900	9 200
	Юго-запад	до ≈15 км	139 600	20 300	234 500	27 900	195 200	24 700	74 400	10 000
	Запад	до ≈10 км	118 000	17 300	192 500	25 300	179 500	20 500	74 800	9 200
	Северо-запад	до ≈15 км	130 400	17 200	172 000	23 400	166 600	19 200	66 200	8 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	80 700	10 000	95 800	14 600	90 400	12 600	44 000	7 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	70 600	11 300	108 700	17 600	97 400	13 800	42 900	7 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	58 100	8 900	81 300	13 700	69 700	11 500	37 300	6 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	65 000	10 000	109 200	15 100	91 100	12 400	44 900	5 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	73 100	10 800	134 500	18 700	117 800	16 300	53 000	7 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	74 500	10 400	155 400	20 400	138 600	16 900	59 000	6 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	60 700	11 600	111 500	17 200	90 800	13 400	43 200	7 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	97 300	13 600	132 900	17 300	120 200	14 300	50 300	7 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	48 900	9 700	78 500	14 700	74 100	11 400	25 700	3 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	48 200	8 600	69 500	12 200	66 000	10 300	29 400	4 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	42 100	9 000	64 100	12 000	55 000	10 000	19 500	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	43 400	8 200	72 000	10 600	59 600	9 700	16 300	3 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	62 600	8 800	79 700	13 600	74 200	12 100	27 000	3 500
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	49 100	9 100	79 900	13 200	68 700	11 600	31 900	4 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	43 000	10 900	95 100	15 800	57 800	12 400	26 400	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	60 600	8 600	84 700	13 400	71 900	12 400	28 400	5 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	44 200	6 900	68 900	11 100	61 200	9 000	18 700	3 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	35 600	7 200	49 400	10 400	43 100	8 800	15 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	54 900	8 100	68 200	12 600	65 900	9 800	18 100	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	35 700	9 500	65 200	11 800	61 400	10 700	16 100	3 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	33 300	7 300	62 500	10 400	43 200	9 400	19 700	3 300
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	34 700	7 200	50 600	11 300	41 300	8 400	15 800	3 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 34. Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

Расположение относительно красной линии. С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[50] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

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 некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 35. Значения корректирующих коэффициентов

Аналоги №№ 1 и 2, как и Объект оценки, расположены на 1-ой линии крупной магистральной улицы, корректировка не требуется. Аналог № 3 расположен на 1-ой линии второстепенной (некрупной) улицы, ему при-

[50] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

своен коэффициент в размере среднего значения (1,06). Тогда корректировка цены аналога № 3 составит 14,15%=1,21/1,06-1.

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

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

Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[51] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

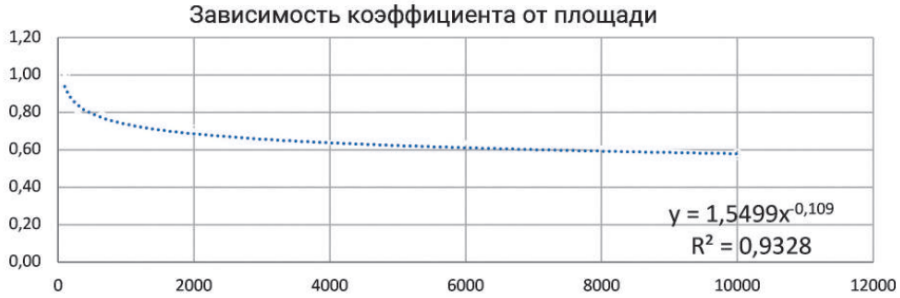


Рис. 36. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,1069»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Состав площадей. Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая, по данным Справочника ABN Consult,[52] находится в диапазоне 70-90% от общей площади здания:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

Рис. 37. Отношение арендопригодной площади к общей

Таблица № 22. Арендопригодная площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,5	16 748,0	15 770,3
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 859,7	17 083,0	12 355,0	10 000,0
Коэффициент арендопригодной площади	**68%**	**88%**	**74%**	**63%**

Существенные различия между анализируемыми объектами по данному критерию, которые требовали бы введения корректировок, не выявлены (коэффициент арендопригодной площади Объекта оценки и аналогов находится в пределах среднерыночного диапазона).

[51] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[52] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Площадь земельного участка у Объекта оценки и объектов-аналогов имеет отличия, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка вводилась с учетом плотности застройки земельного участка путём приведения плотности застройки объектов-аналогов к плотности застройки Объекта оценки. Исходя из передаваемых прав на земельные участки объектов-аналогов, Оценщик считает возможным использование полученной рыночной стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка, рассчитанной в Отчете. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[53] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

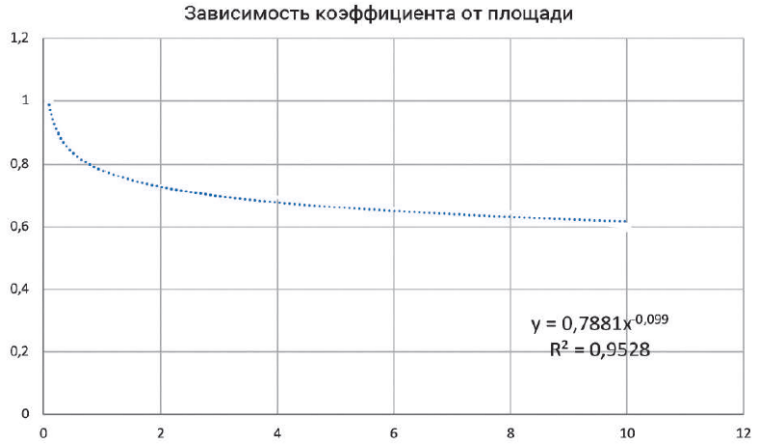


Рис. 38. График зависимости удельной цены от площади земельного участка

Таблица № 23. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

№ п/п	Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот.	х	346 462	346 462	346 462
2	**Фактическая площадь земельного участка, сот.**	**90,47**	**534,77**	**93,00**	**72,49**
3	Величина корректировки, %	х	19,23%	0,27%	-2,17%
4	Удельная рын. стоимость условно свободного земельного участка, руб./сот. (с учетом корректировки на площадь)	х	413 095	347 409	338 945
5	Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,5	16 748,0	15 770,3
6	Коэффициент нагрузки (S зданий / S земли)	362,94	36,17	180,09	217,55
7	**Необходимая площадь для равного соотношения «S зданий / S земли», сот.**	**х**	**53,29**	**46,15**	**43,45**
8	Недостающая площадь для установления равного соотношения «S зданий / S земли», сот. (=п.7 - п.2)	х	-481,48	-46,85	-29,04
9	Стоимость недостающего земельного участка, руб. (=п.4 ×п.8)	х	-198 896 488	-16 277 647	-9 842 360
10	Соотношение «стоимость недостающего участка/ площадь зданий», руб./кв. м улучшений (=п.9 / п.5)	х	-10 283,4	-971,9	-624,1
11	Стоимость 1 кв. м зданий до введения корректировки, руб./кв. м	х	100 846	92 956	73 085
12	**Корректировка на площадь земельного участка, % (п.10 / п.11)**	х	**-10,20%**	**-1,05%**	**-0,85%**

Корректировка на техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, с сопоставимым годом постройки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип площадей. Корректировка на тип площадей не вводилась, т. к. все объекты имеют торговые и развлекательные, а также офисные площади. При этом соотношение торговых и подсобных площадей у объектов-аналогов достоверно установить не предполагается возможным, Оценщик допускает, что оно является типичным и сопоставимо с оцениваемым объектом.

Дополнительно следует отметить, что в составе оцениваемого ТРЦ имеется кинотеатр, а в составе подобранных объектов-аналогов отсутствует. Оценщик допускает, что влияние данного фактора на стоимость зданий

[53] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

мало и им можно пренебречь без существенных погрешностей в расчете. Кроме того, его корректный учет затруднителен ввиду неопределенно влияющих обстоятельств, связанных с геополитической ситуацией в области проката кинофильмов, а также отсутствием достоверной аналитической информации, актуальной на дату оценки, для определения величины корректировки.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Корректировка не вводилась, т. к. все объекты сопоставимы по данному элементу сравнения и не имеют движимого имущества, включенного в стоимость объекта.

Характеристики парковки. Объект оценки имеет подземную и наземную парковку. Объекты – аналоги имеют только надземную парковку, поэтому вводится корректировка. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[54] в соответствии с которым зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

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. 39. Значения корректирующих коэффициентов

Для обоснования корректирующих коэффициентов Оценщик рассчитал парковочный коэффициент для Объекта оценки и аналогов (соотношение арендуемого метража помещений к количеству мест на парковке бизнес-центра). Корректировка проводится по принципу «чем меньше парковочный коэффициент – тем лучше».

Аналог № 1 имеет собственную организованную наземную парковку на 300 м/м, его парковочный коэффициент (57 кв. м / машиноместо) сопоставим с парковочным коэффициентом Объекта оценки (76 кв. м / машиноместо). С точки зрения обеспеченности парковочными местами Объект оценки и аналог № 1 имеют типичные рыночные характеристики, в связи с чем им присвоены коэффициенты на уровне среднего значения (1,10).

Аналог № 2 имеет собственную организованную наземную парковку на 60 м/м. Парковочный коэффициент аналога № 2 имеет максимальное значение (206 кв. м / машиноместо), т.е. с точки зрения обеспеченности парковочными местами данный аналог имеет наихудшую характеристику, в связи с чем ему присвоен коэффициент на уровне минимального значения диапазона (1,05).

В объявлении по продаже аналога № 3 говорится, что «Парковка на 500 машиномест на центральной площади города.» Т.о., аналог № 3 не имеет собственной организованной парковки, отсутствие свободной части земельного участка для парковки рядом со зданием также подтверждается данными Публичной кадастровой карты (кадастровый номер земельного участка 50:46:0020402:121). В связи с этим аналогу № 3 присвоен коэффициент в размере 1 («стихийная парковка»).

Таблица № 24. Расчет корректировки на обеспеченность парковочными местами

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие парковки	Организованная парковка (наземная 36 м/м, подземная 200 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 60 м/м)	Парковка на 500 м/м на центральной площади города (собственная организованная парковка отсутствует)
Кол-во м/м	236	300	60	0
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 860	17 083	12 355	10 000

[54] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Парковочный коэффициент (соотношение арендуемого метража помещений к количеству мест на парковке бизнес-центра)	76	57	206	0 (собственная парковка отсутствует)
Коэффициент	1,10	1,10	1,05	1,00
Корректировка, %	**х**	**0,00%**	**4,76%**	**10,00%**

5.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (С0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

Дополнительно следует отметить, что Оценщику не известна точная информация о наличии в составе подобранных объектов-аналогов инфраструктурных объектов, таких как трансформаторная подстанция и газопровод. К продаже предлагаются единые объекты недвижимости, а именно функционирующие комплексы торгового назначения, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями. При дальнейшем попозиционном выделении стоимостей оцениваемых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), отражающих условный вклад в стоимость Объекта оценки, Оценщик допускает, что в рассчитанной далее стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу учтены типичные (необходимые для эксплуатации) объекты инженерной инфраструктуры.

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

Таблица № 25. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	100 846	92 956	73 085
Местоположение	**Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96**	**Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1**	**Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7**	**Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3**
Экономическая зона МР	*от ММК (А-107) до МБК (А-108)*	*от ММК (А-107) до МБК (А-108)*	*за пределами МБК (А-108)*	*от ≈10 км от МКАД до ММК (А107)*
Направление от МКАД	*Юг*	*Юг*	*Юго-восток*	*Восток*
Расстояние от МКАД, км	54	53	98	43

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средняя удельная цена торговых объектов, руб./кв. м	79 700	79 700	68 200	81 300
Корректировка, %	х	0,00%	16,86%	-1,97%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	15 674	-1 438
Местонахождение в пределах населенного пункта	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия второстепенной улицы**
Коэффициент	1,21	1,21	1,21	1,06
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	14,15%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	10 342
Площадь улучшений, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**15 770,3**
Корректировка, %	х	-5,61%	-7,08%	-7,68%
Корректировка, руб./кв. м	х	-5 653	-6 577	-5 615
Площадь земельного участка, сот.	**90,5**	**534,8**	**93,0**	**72,5**
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %	х	-10,20%	-1,05%	-0,85%
Корректировка, руб./кв. м	х	-10 283	-972	-624
Наличие парковки	**Организованная парковка (наземная 36 м/м, подземная 200 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 300 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 60 м/м)**	**Парковка на 500 м/м на центральной площади города (собственная организованная парковка отсутствует)**
Кол-во м/м	236	300	60	0
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 860	17 083	12 355	10 000
Парковочный коэффициент (соотношение арендуемого метража помещений к количеству мест на парковке бизнес-центра)	76	57	206	0 (собственная парковка отсутствует)
Коэффициент	1,10	1,10	1,05	1,00
Корректировка, %	х	0,00%	4,76%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	4 426	7 309
Относительная коррекция, %	*х*	*-15,80%*	*13,50%*	*13,65%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*-15 936*	*12 552*	*9 974*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**84 910**	**105 508**	**83 059**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***х***	***15,8%***	***32,5%***	***34,7%***
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,84	0,67	0,65
*Размах вариации откорректированных цен аналогов составил **27%**, коэффициент вариации **14%** (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.*				
Весовой коэффициент	100,00%	38,80%	31,09%	30,11%
Скорректированная цена, руб.за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**90 756**	**32 946**	**32 799**	**25 011**
Общая площадь улучшений, кв. м	32 835,0			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	**2 979 973 260**			
в т.ч. стоимость прав на земельный участок, руб. (НДС не облагается)	31 344 417			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу (расчетное значение), руб. без НДС	**2 488 535 120**			
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу (округленно), руб. без НДС	**2 490 000 000**			

Проанализировав полученный по рыночному (сравнительному) подходу результат, Оценщик принял решение определить диапазон стоимости Объекта оценки в качестве поверочного, поскольку:

- Как видно из общего числа найденных на рынке аналогов (четыре, из которых к расчету приняты три), предложение по продаже объектов, сопоставимых по масштабу и классу с Объектом оценки, ограничено.
- Как отмечено выше, не представляется возможным корректно учесть наличие у ТРК «Карнавал» кинотеатра.
- Объект оценки, в отличие от аналогов, имеет подземный паркинг, учет которого сопряжен со значительными погрешностями расчета, в связи с чем Оценщик не корректировал цены аналогов по данному фактору.

Диапазон результата оценки по рыночному (сравнительному) подходу определен Оценщиком с использованием Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[55] в соответствии с которым полуширина интервала при сравнительном подходе на активном рынке для высококлассной торговой недвижимости составляет 11,6-13,4%, в среднем 12,5%:

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4

Рис. 40. Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Полуширина интервала неопределенности – это мера уровня неопределенности, равная разности межу верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2. По смыслу близка к понятию погрешности оценки. В расчете использовано среднее значение. Ниже представлен расчет поверочного интервала стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу:

Таблица № 26. Расчет поверочного интервала стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Характеристика
Общая площадь улучшений, кв. м	32 835,0
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу (расчетное значение), руб. без НДС	**2 979 973 260**
Удельный показатель стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб./кв. м без НДС	75 789
Нижняя граница интервала, руб. без НДС (округленно) (-12,5%)	**2 180 000 000**
Верхняя граница интервала, руб. без НДС (округленно) (+12,5%)	**2 800 000 000**

5.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельных участков используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-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:

[55] *Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Под ред. Л.А. Лейфера. Н. Новгород 2017. Стр.19*

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Выбор метода расчета

Доходный подход. Использование в настоящей работе метода распределения и выделения представляется некорректным, так как этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемого земельного участка отдельно для выделения его из стоимости единого объекта было решено отказаться от метода распределения.

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 оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их 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 доходного и затратного подхода. Стоимость условно свободного земельного участка определялась методом сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

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 отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Таблица № 27. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка[56]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, Чехов, Московская улица, 96	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Уездная, 12/1	Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Венюково	Московская область, Чеховский район, д. Манушкино-ПАТП Кулаковский с/т округ
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК
Удаленность от МКАД	52-54 км	50 км	56 км	59 км
Расположение относительно красной линии	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)	1-ая линия второстепенной улицы	2-ая линия Симферопольского ш.	1-ая линия второстепенной улицы, вблизи Симферопольского ш.
Расположение в пределах населенного пункта	высотная (многоквартирная) жилая застройка	индивидуальные жилые дома / высотная (многоквартирная) жилая застройка	высотная (многоквартирная) жилая застройка	зона автомагистрали
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	актуальный КН 50:31:0020501:9538 и соседние (50:31:0020501:7929 - предыдущий КН)	50:31:0020501:6829	50:31:0050414:969
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**90,47**	**44,00**	**59,47**	**20,00**
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация	Электроснабжение	Нет	Нет
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Есть	Есть	Есть
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Магазины	Для жилищного строительства	Для размещения торгового центра
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Нет	Нет	Нет
Наличие ИРД	Нет	ГПЗУ	Нет	Нет
Точная ссылка	х	https://chekhov.n1.ru/view/108245178/	https://zem.mirkvartir.ru/318277501/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/290421131/
Источник информации	х	тел. +7 916 298-43-58	тел. +7-910-483-20-37	тел. +7 967 017-47-84
Цена предложения, руб.	**?**	**16 300 000**	**21 409 200**	**8 500 000**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	**370 455**	**360 000**	**425 000**

[56] *Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.*

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» https://pkk.rosreestr.ru/. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[57] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки земельный участок принадлежит собственникам на праве 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. Все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, ограничения (обременения) не выявлены, таким образом, корректировка не требуется.

У оцениваемого участка имеется ограничение в виде охранных зон инженерных коммуникаций. Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на несущественную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка 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.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

---

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

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 стоимости. 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. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[58] в соответствии с которым скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,11-14,2% в среднем 10,07%:

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,07	6,11	14,20

Рис. 41. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовано среднее значение.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица № 28. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./сот.	?	370 455	360 000	425 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	370 455	360 000	425 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют

[58] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	370 455	360 000	425 000
Дата продажи	июл.24	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	370 455	360 000	425 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,07%	-10,07%	-10,07%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	**х**	**333 150**	**323 748**	**382 203**

Корректировка на местоположение. Аналитическая информация, выявленная при анализе рынка земельных участков Московской области, показывает, что стоимость земельных участков зависит от удаленности от МКАД, а также направления. В связи с ограниченным объемом предложений, Объект оценки и объекты-аналоги имеют различия по местоположению, поэтому необходимо внесение корректировки.

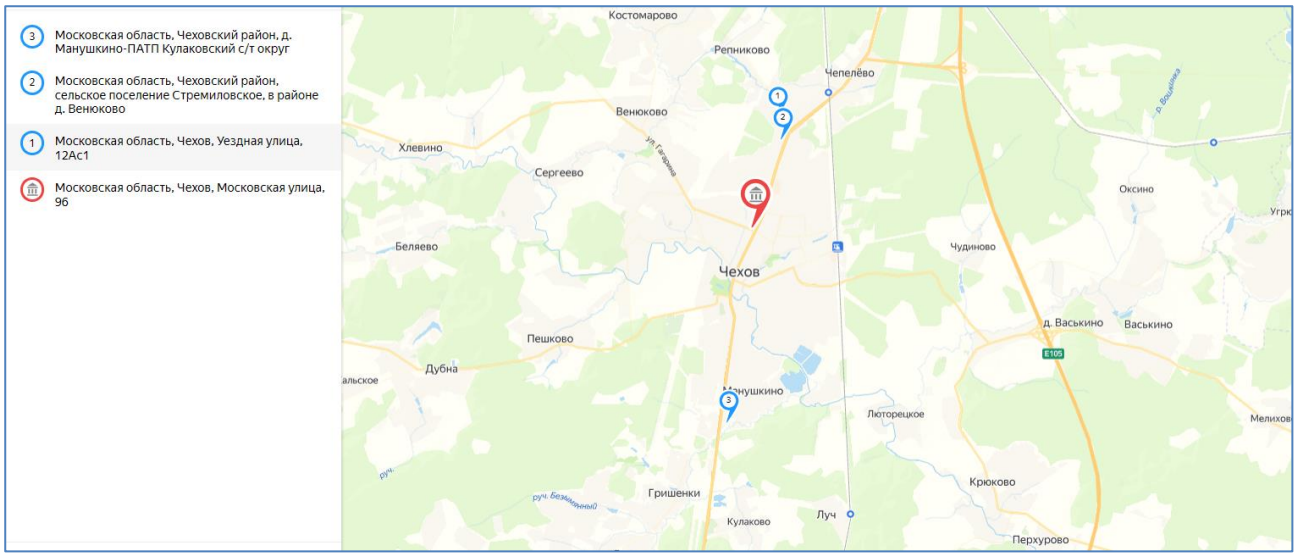


Рис. 42. Месторасположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте

Рассматриваемые объекты расположены в зоне между ММК и МБК, по направлению Сиферопольского шоссе, поэтому являюся сопоставимыми по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Требуется внесение корректировки *на расположение в населенном пункте.* В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[59] зависимость удельной цены земельных участков от расположения в населенном пункте выражается следующим образом:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62	0,67

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,81	0,93
Зоны автомагистралей	0,84	0,78	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,67	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,68	0,82
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,80
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,94
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

Рис. 43. Значения корректирующих коэффициентов

[59] *Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2024. Стр. 234*

Оцениваемый участок находится в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки, в отношении него принят коэффициент в размере среднего значения (0,76).

Аналог № 1 находится в зоне смешанной застройки (ИЖС, высотная застройка), в отношении него рассчитано среднее значение соответствующих коэффициентов, итоговый коэффициент составил 0,74= =(0,72+0,76)/2.

Аналог № 2 находится в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки ближе к окраине города, в отношении него принят коэффициент в размере минимального значения доверительного интервала (0,74).

Аналог № 3 находится в зоне вылетной автомагистрали, в отношении него принят коэффициент в размере максимального значения расширенного интервала (0,86).

Корректировка рассчитана как коэффициент оцениваемого объекта, деленный на коэффициент аналога, минус 1.

Корректировка на расположение относительно красной линии (автомагистралей). Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[60] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,08	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,10

Рис. 44. Значения корректирующих коэффициентов

Оцениваемый объект расположен на первой линии крупной а/д (Симферопольское шоссе), коэффициент принят на уровне среднего значения 1,14.

Аналог № 1 находится на первой линии второстепенной а/д, коэффициент принят на уровне среднего значения 1,06.

Аналог № 2 расположен на 2-ой линии Симферопольского ш., коэффициент принят на уровне минимального значения диапазона (1,08).

Аналог № 3 находится на 1-ой линии второстепенной улицы, но при этом вблизи Симферопольского ш., в связи с чем коэффициент принят на уровне максимального значения диапазона (1,10).

Корректировка рассчитана как коэффициент оцениваемого объекта, деленный на коэффициент аналога, минус 1.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[61] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

[60] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[61] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

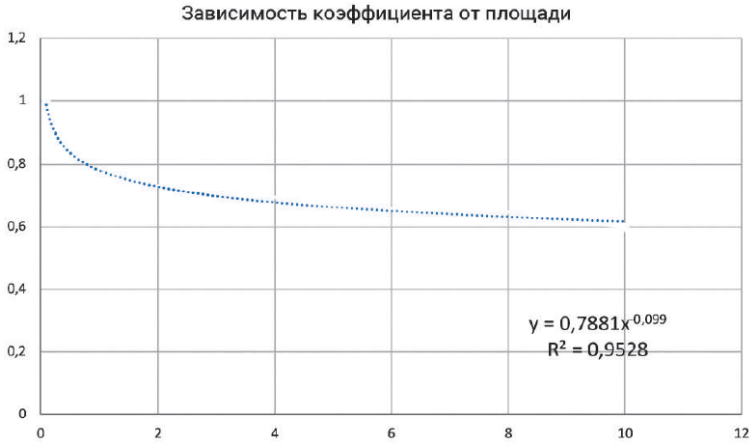


Рис. 45. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,099}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,099»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка, имеющего конфигурацию и рельеф удобные для строительства, выше. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость земельных участков. Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[62] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,13

Рис. 46. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовались минимальные значения диапазонов, т.к. все участки находятся в пределах границ населенного пункта, все коммуникации доступны к подключению, что снижает соответствующие затраты.

Таблица № 29. Расчет поправки на коммуникации

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация	Электроснабжение	Нет	Нет
Водоснабжение, канализация	*1,04*	*1*	*1*	*1*

[62] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Электроснабжение	*1,06*	*1,06*	*1*	*1*
Коэффициент	**1,102**	**1,060**	**1,000**	**1,000**
Корректировка, %	*х*	*4,00%*	*10,24%*	*10,24%*

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие строений под снос. Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Необходимость корректировки не выявлена.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель. Все аналоги позиционируются под коммерческую (торговую) застройку. Аналоги №№ 1 и 3, как и Объект оценки, имеют зарегистрированный вид разрешенного использования под торговую застройку («магазины», «для размещения торгового центра»), корректировка не требуется.

Аналог № 2 имеет вид разрешенного использования «Для жилищного строительства».

В соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 года N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (с изменениями на 30 мая 2024 года), ст.5.2.,[63] плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается, если вид разрешенного использования земельного участка изменяется на вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию на земельном участке объекта капитального строительства, относящегося к видам объектов капитального строительства, имеющим важное социально-экономическое значение для развития Московской области и включенным в перечень, утвержденный Правительством Московской области.

В соответствии с Приложением N 1 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года N 1190/57,[64] в Перечень видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области, входят объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Таким образом, поскольку плата за смену ВРИ на торговое использование в данном случае не взимается, то корректировка не требуется.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. При рассмотрении объектов – аналогов было выявлено, что объект-аналог № 1 имеет ГПЗУ, коэффициент принят в размере среднего (1,10). Корректировка проведена с использованием Справочника ABN Consult,[65] в соответствии с которым влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,06	1,14

Рис. 47. Значения корректирующих коэффициентов

Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

Схема согласования откорректированных цен аналогов

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

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

[63] https://docs.cntd.ru/document/5809927

[64] *Правительство Московской области. Постановление от 31 декабря 2013 года N 1190/57 «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области» (с изменениями на 18 августа 2023 года) // URL: https://docs.cntd.ru/document/537956401*

[65] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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

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

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

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

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

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

Таблица № 30. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	333 150	323 748	382 203
Местоположение	**Московская область, Чехов, Московская улица, 96**	**Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Уездная, 12/1**	**Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Венюково**	**Московская область, Чеховский район, д. Манушкино-ПАТП Кулаковский с/т округ**
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Расположение в пределах населенного пункта	**высотная (многоквартирная) жилая застройка**	**индивидуальные жилые дома / высотная (многоквартирная) жилая застройка**	**высотная (многоквартирная) жилая застройка**	**зона автомагистрали**
Коэффициент	0,76	0,74	0,74	0,86
Корректировка, %	х	2,70%	2,70%	-11,63%
Корректировка, руб./сот.	х	9 004	8 750	-44 442
Расположение относительно красной линии	**на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)**	**1-ая линия второстепенной улицы**	**2-ая линия Симферопольского ш.**	**1-ая линия второстепенной улицы, вблизи Симферопольского ш.**
Коэффициент	1,14	1,06	1,08	1,10
Корректировка, %	х	7,55%	5,56%	3,64%
Корректировка, руб./сот.	х	25 143	17 986	13 898
Площадь, сот.	**90,47**	**44,00**	**59,47**	**20,00**
Корректировка, %	х	-6,89%	-4,07%	-13,88%
Корректировка, руб./сот.	х	-22 946	-13 171	-53 047
Наличие строений на участке	**Условно свободный**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Коэффициент	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Инженерные коммуникации	**Водоснабжение, электроснабжение, канализация**	**Электроснабжение**	**Нет**	**Нет**
Водоснабжение, канализация	*1,04*	*1*	*1*	*1*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Электроснабжение	*1,06*	*1,06*	*1*	*1*
Газоснабжение	*1*	*1*	*1*	*1*
Коэффициент	1,102	1,060	1,000	1,000
Корректировка, %	х	4,00%	10,24%	10,24%
Корректировка, руб./сот.	х	13 326	33 152	39 138
Вид разрешенного использования	**Под размещение торгового центра**	**Магазины**	**Для жилищного строительства**	**Для размещения торгового центра**
Корректировка, руб./объект	х	0	0	0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Наличие ИРД	**Нет**	**ГПЗУ**	**Нет**	**Нет**
Коэффициент	1	1,1	1	1
Корректировка, %	х	-9,09%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-30 286	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*-1,73%*	*14,43%*	*-11,63%*
Относительная коррекция, руб./сот.	х	-5 759	46 716	-44 453
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	**х**	**30,2%**	**22,6%**	**39,4%**
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**х**	**327 391**	**370 464**	**337 750**
*Размах вариации откорректированных цен объектов-аналогов составил **12%**, коэффициент вариации **7%** (меньше предельно допустимого значения 33%), что свидетельствует об однородности совокупности.*				
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,698	0,774	0,606
Весовой коэффициент	**100,0%**	**33,6%**	**37,3%**	**29,2%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**346 462**	**109 915**	**138 033**	**98 514**
Площадь земельного участка, сот.	90,47			
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. (НДС не облагается)	**31 344 417**			

5.3. Затратный подход (отказ от использования для здания торгово-развлекательного центра и земельного участка и применение для здания трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода)

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. B8, B9 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 рыночные тенденции, 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 оценки торгового центра и земельного участка затратным подходом.

Однако, согласно Заданию на оценку, в рамках настоящей оценки необходимо определить стоимость инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода - ввода). В связи с тем, что стоимость подобных объектов не представляется возможным определить рыночным (сравнительным) подходом (ввиду специализированного характера на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости, а рассматриваемые улучшения непосредственно доходы не генерируют), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В рамках данного Отчета используется метод затрат замещения.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В данном Отчете расчет затрат на замещение выполнялся с помощью укрупненных сметных нормативов, с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры 2020» и «Промышленные здания 2021».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Каждый справочник КО-ИНВЕСТ имеет разный базовый регион и цены в уровне цен по состоянию на начало года выпуска справочника.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Затраты на замещение по указанному справочнику определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

Индекс цен получают путем анализа изменения себестоимости или цены с течением времени. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$К_i = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $Ц_{баз}$ - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$С = Ц * (\frac{К_{мо}}{К_{ми}}), \text{ где:}$$

- С – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен на дату оценки;
- $К_{ми}$ – индекс изменения цен базового года.

Таблица № 31. Индексы цен в строительстве для газопровода

Показатель	Значение
Индексы для базового региона- Московская область	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	**0,06727**	**0,06360**	**0,05984**	**0,06063**	**0,04517**	**0,04989**	**0,06691**
01.01.1991	**0,10889**	**0,10364**	**0,09699**	**0,09882**	**0,07306**	**0,08096**	**0,10914**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,285
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,369	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.	**11,595**	**9,291**	**10,539**	**10,560**	**11,656**	**10,465**	**11,005**
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082

2 Строительно-монтажные работы

Индекс цен на СМР по состоянию на 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)	10,4650
Индекс цен на СМР по состоянию на 4 квартал 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)	10,5850

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0208
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0544	1,0553	1,0537	1,0590	1,0444	1,0527	1,0555
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0596	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0696	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156

2 Строительно-монтажные работы

Индекс цен на СМР по состоянию на декабрь 2021 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индексы цен в строительстве № 118)	1,1067

Показатель	Значение

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская бласть	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	**0,9589**	**0,9570**	**0,9580**	**0,9604**	**0,9684**	**0,9602**	**0,9551**
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9598	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9689	0,9705	0,9762	0,9702	0,9662
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022	**1,0833**	**1,0890**	**1,0863**	**1,0769**	**1,0605**	**1,0741**	**1,0858**
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 Кв. 2022 Прогноз	**1,1047**	**1,1124**	**1,1076**	**1,0964**	**1,0762**	**1,0928**	**1,1073**
Июль 2022	1,0976	1,1042	1,1004	1,0899	1,0709	1,0864	1,1000
Август 2022	1,1047	1,1124	1,1075	1,0964	1,0761	1,0928	1,1073
Сентябрь 2022	1,1118	1,1205	1,1147	1,1029	1,0814	1,0992	1,1146

Строит монтаж работы

Индекс цен на СМР по состоянию на сентябрь 2022 г. по сравнению с 01.01.2022 г. в Московской области (Индексы цен в строительстве № 120)	1,0992

Таблица № 32. Индексы цен в строительстве для трансформаторной подстанции

Показатель	Значение
Индексы для базового региона – Российская Федерация	

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 77

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** *на* ***01.10.2022*** *г. по сравнению с* ***01.01.2021*** *г. (базовый регион* ***РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ*** *в среднем)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,241	1,213	1,182	1,274	1,209	1,222	1,223	1,234	1,233	1,248
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,108	1,060	1,028	1,260	1,077	1,070	1,076	1,100	1,137	1,126
Брянская область	1,004	1,042	0,903	1,104	0,993	1,020	1,016	1,059	1,029	0,970
Владимирская область	1,151	1,175	1,033	1,185	1,093	1,124	1,103	1,123	1,114	1,183
Воронежская область	1,087	1,117	1,059	1,213	1,141	1,127	1,143	1,166	1,158	1,136
г. Москва	1,429	1,501	1,579	1,358	1,518	1,517	1,517	1,457	1,557	1,523
Московская область	1,358	1,475	1,406	1,523	1,449	1,411	1,422	1,409	1,392	1,373

Строитель монтажны работы

Индекс цен на СМР по состоянию на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 121, табл. 2.2.2.1)	1,3580

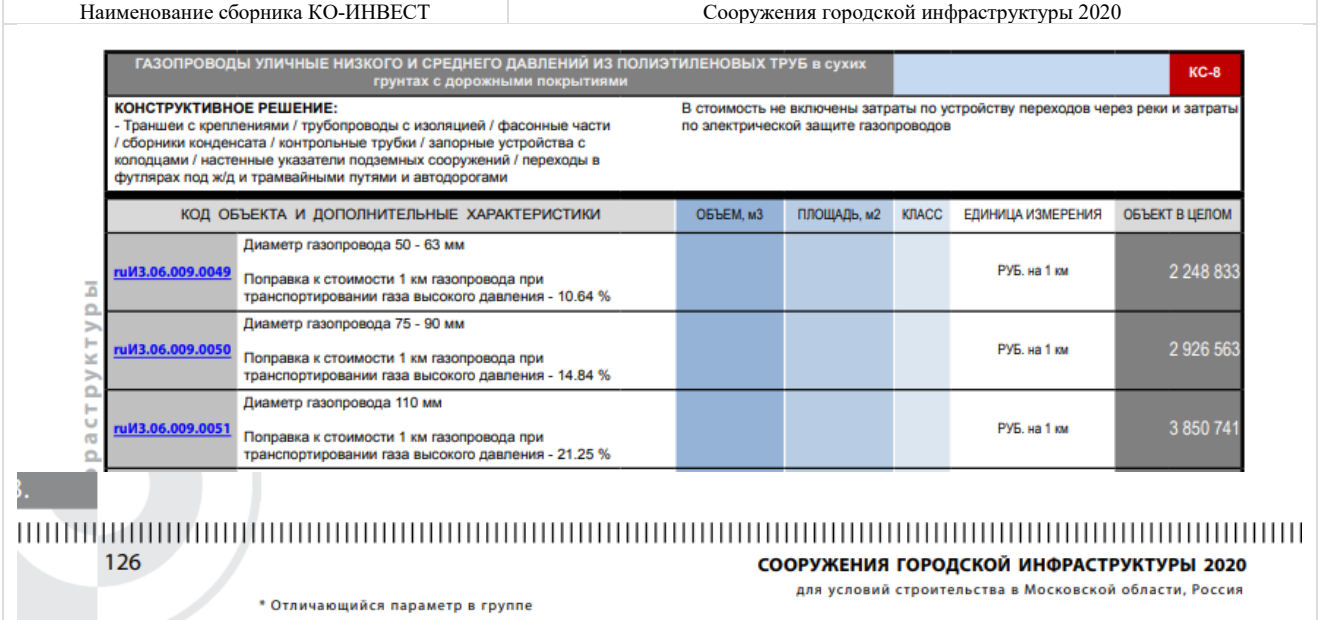
Таблица № 33. Уровень инфляции с октября 2022 г. по июнь 2024 г.

Показатель	Значение
Калькулятор инфляции	
Уровень инфляции с октября 2022 г. по июнь 2024 г (https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&dateTo=2024-6-1&amount=1000)	1,1306

Ниже приведен расчет затрат на строительство объекта и примененные к подобранному аналогу корректировки.

Таблица № 34. Расчет затрат на строительство газопровода

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232		
Краткое наименование	1 участок	2 участок	3 участок
Описание основных конструктивных элементов			
Протяженность, м	297,65	7,3	40,2
Протяженность, км	0,29765	0,0073	0,0402
Характеристика	Подземный газопровод среднего давления	Подземный газопровод среднего давления	Надземный газопровод среднего давления
Материал	полиэтилен	сталь	сталь
Диаметр, мм	110	108	108
Расчет стоимости строительства			
Наименование сборника КО-ИНВЕСТ	Сооружения городской инфраструктуры 2020		



ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями — КС-8

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами

В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.009.0049	Диаметр газопровода 50 - 63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 10.64 %				РУБ. на 1 км	2 248 833
ruИ3.06.009.0050	Диаметр газопровода 75 - 90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 14.84 %				РУБ. на 1 км	2 926 563
ruИ3.06.009.0051	Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 21.25 %				РУБ. на 1 км	3 850 741

126

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

* Отличающийся параметр в группе

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232

RIGEL ruИ3.01.001.0001 Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020 135

* Отличающийся параметр в группе

RIGEL ruИ3.01.001.0001 Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами

В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.010.0127	Диаметр газопровода 50 - 70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.37 %				РУБ. на 1 км	2 714 118
ruИ3.06.010.0128	Диаметр газопровода 80 - 100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.56 %				РУБ. на 1 км	3 365 331

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура

металлические опоры на бетонных фундаментах

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.011.0001	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм				*РУБ. на 10 м	11 058
ruИ3.06.011.0002	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918
ruИ3.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм				*РУБ. на 10 м	14 423

156

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

* Отличающийся параметр в группе

Код объекта-аналога	ruИ3.06.009.0051	ruИ3.06.010.0128	ruИ3.06.011.0003
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Газапроводы уличные низкого и среднего давлений из полиэтиленовых труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	Газапроводы уличные низкого и среднего давлений из стальных труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	Наружные вводы газопроводов по стенам зданий
Класс конструктивной системы	КС-8	КС-12	КС-12
Единица измерения	руб. на 1 км	руб. на 1 км	руб. на 10 м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2020 г. в ценах для Московской области, не включая НДС, руб./ед. изм.	**3 850 741,00**	**3 365 331,00**	**14 423,00**
1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания			
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	**0**	**0**	**0**
2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
Поправка на разницу в технических характеристиках	1	1	1
Индекс цен на СМР по состоянию на 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)	10,4650	10,4650	10,4650
Индекс цен на СМР по состоянию на 4 квартал 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской	10,5850	10,5850	10,5850

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232		
области (Индекс цен в строительстве № 117)			
Коэффициент перехода от даты издания справочника к началу 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	**1,0115** (=10,5850/10,4650)	**1,0115** (=10,5850/10,4650)	**1,0115** (=10,5850/10,4650)
Индекс цен на СМР по состоянию на декабрь 2021 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 118)	1,1067	1,1067	1,1067
Индекс цен на СМР по состоянию на сентябрь 2022 г. по сравнению с 01.01.2022 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 120)	1,0992	1,0992	1,0992
Уровень инфляции с октября 2022 г. по июнь 2024 г (https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&dateTo=2024-6-1&amount=1000)	1,1306	1,1306	1,1306
Общий корректирующий коэффициент перехода к дате оценки	**1,3911**	**1,3911**	**1,3911**
Базовый регион	Московская область		
Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» таблица 8.2.1)	1,0000	1,0000	1,0000
Общий корректирующий коэффициент по 2-ой группе поправок	**1,3911**	**1,3911**	**1,3911**
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм. без НДС	5 356 766	4 681 512	20 064
Стоимость строительства, руб. без НДС	**1 594 441**	**34 175**	**80 657**
	1 709 274		

Таблица № 35. Расчет затрат на строительство трансформаторной подстанции

Наименование	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14919
Площадь, кв. м	54
Строительный объем, куб. м	162
Наименование сборника КО-ИНВЕСТ	Промышленные здания 2021

Справочник Оценщика

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2021

для условий строительства в Российской Федерации в уровне цен на **01.01.2021**

ПОЖАРНЫЕ ПОСТЫ — **КС-7**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные брусчатые, рубленые
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Покрытия деревянное
КРОВЛЯ - Рулонная
ПОЛЫ - Цементные, асфальтовые и дощатые

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0204	200		Econom	РУБ. на 1 м3 здания	7 340

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0204	1394,57 *19,00%*		1835,09 *25,00%*	293,60 *4,00%*	660,59 *9,00%*	1100,98 *15,00%*	954,18 *13,00%*		293,60 *4,00%*	146,80 *2,00%*	73,40 *1,00%*		237,67 *3,24%*	174,76 *2,38%*	146,80 *2,00%*	27,96 *0,38%*		7340,00 *100,00%*

1160

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ — **Этажность: 1, Высота, м: 7.75** — **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	*100		Econom	РУБ. на 10 м3	96 675
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	86 100

Код объекта-аналога	ruП3.19.000.0073
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Трансформаторные подстанции
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительный объем аналога, куб. м	200
Единица измерения	руб. на 10 куб. м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2021 г. в	**86 100,00**

Наименование	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14919
ценах для РФ, не включая НДС, руб./ед. изм.	
1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания	
на различие в конструктивных решениях:	Не вводилась
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	
2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов0	
Поправка на разницу в объеме	1
Индекс цен на СМР по состоянию на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 121, табл. 2.2.2.1)	1,3580
Уровень инфляции с октября 2022 г. по июнь 2024 г (https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&dateTo=2024-6-1&amount=1000)	1,1306
Общий корректирующий коэффициент перехода к дате оценки	**1,5354**
Базовый регион	Российская Федерация
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед изм. без НДС	132 198
Стоимость строительства, руб. без НДС	**2 141 608**

Поправка на разницу в объеме

Корректировка на разницу в объеме принята 1, так как соотношение строительного объема Объекта оценки и объекта-аналога равно 162/200=0,81, в соответствии с разъяснениями в справочнике КО-ИНВЕСТ:

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме/площади [66]

Корректировки на иные различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не вводятся, т.к. недостаточно данных для их определения (в том числе о некоторых характеристиках непосредственно оцениваемых объектов). Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает существенное влияние на достоверность проводимых расчетов.

Так как Оценщику не предоставлена информация о фактических затратах, произведенных при создании объекта, то Оценщик не может проанализировать и при необходимости применить корректировки на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые могли бы быть отражены в фактических затратах. По этой же причине, а также ввиду того, что оцениваемые в затратном подходе объекты относятся к инфраструктурным и не продаются на рынке отдельно от других объектов, Оценщик не может проанализировать на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Определение прибыли предпринимателя (ПП)

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

[66] *КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания 2021»*

Для определения прибыли предпринимателя в расчете использовалось среднее значение по данным ABN Consult и Ассоциации СтатРиелт на 01.07.2024 г.

Для оцениваемых объектов прибыль предпринимателя учитывается по минимальной границе диапазона по данным ABN Consult. Оценщик допускает, что, так как трансформаторная подстанция и сооружение газопровода-ввода являются инфраструктурными объектами, то срок их строительства является достаточно коротким (ввиду характера и масштаба объекта), то вмененные издержки строительства не являются значимыми по своей величине, поэтому прибыль предпринимателя является минимальной величиной.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,80	20,30	44,10
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	25,34	15,89	34,72

Рис. 49. Прибыль предпринимателя по данным ABN Consult[67]

По данным СтатРиелт, в среднем прибыль предпринимателя при строительстве коммерческой (торгово-развлекательной) недвижимости составляет

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,05	0,10	**0,07**
2	Торговые помещения и здания	0,04	0,08	**0,05**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,08	**0,04**

Рис. 50. Прибыль предпринимателя по данным СтатРиелт[68]

Таким образом, итоговое значение прибыли предпринимателя составит 10,45% (среднее значение между 15,89% и 5%).

Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Величина обесценения (износа и устареваний) определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального устаревания и экономического (внешнего) обесценения.

Физический износ ($К_{ФИ}$) - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

---

[67] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[68] *СтатРиелт. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2024 года // URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3516-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda*

1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
5) Определение износа методом эффективного возраста;
6) Определение износа методом сравнения продаж.

Для целей оценки физический износ рассчитан методом срока жизни по следующей формуле:

$$И_ф = \frac{B_x}{B_{cc}} \times 100\%,$$

где:

- B_x - хронологический (фактический) возраст – период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию (даты постройки) до даты проведения оценки,
- B_{cc} – нормативный срок эксплуатации.

Таблица № 36. Срок жизни газопровода-ввода

Наименование источника	Стальные подземные	Стальные надземные	Полиэтиленовые
Статья "Экспертиза промышленной безопасности газопровода", https://www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/	30	40	30
www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/ SERCONS Москва ул. Дубининская, 33Б 8 (800) 222-37-02 Если в технической документации отсутствует расчетный срок службы, то он определяется пунктом 6.2.11 ГОСТ Р 54983-2012. Документом предусматриваются нормативные сроки для газопроводов, которые после их запуска в эксплуатацию варьируются в зависимости от материалов: • стальные подземные – 30 лет; • стальные надземные – 40 лет; • полиэтиленовые – 40 лет.			
Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" Приложение. Правила технической эксплуатации гостиниц и их оборудования (Издание 2-е, исправленное и дополненное) Приложение 20. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования, https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#friends	20		
Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования*			
Значение, принимаемое к расчету (среднее значение)	**25**	**30**	**25**

N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21.	Газооборудование:									
	внутренняя и дворовая сеть	20	20	20	20	20	20	20	15	-

Таблица № 37. Срок жизни трансформаторной подстанции

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение
«Межгосударственный-стандарт.-Надежность-строительных-конструкций-и-оснований.-Основные-положения», https://construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.pdf	50	

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение
construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.-«Межгосударственный-стандарт.-Надежность-строительных-конструкций-и-оснований.-Основные-положения».pdf 1 из 6 адежность строительных конструкций и оснований. Основные положения 8 / 23 100% Таблица 1 - Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений Наименование объектов: Примерный срок службы Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.): 10 лет Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.): Не менее 25 лет Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства): Не менее 50 лет Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.): 100 лет и более		
«Срок службы здания и периодичность ремонта», https://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta	50	100

В. Производственные и складские здания				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
Значение, принимаемое к расчету (среднее значение =СРЗНАЧ(50;50;100))			**67**	

Таблица № 38. Расчет физического износа методом срока жизни

Наименование	1 участок	2 участок	3 участок	Трансформаторная подстанция
Нормативный срок службы, лет	25	25	30	67
Год строительства	2009	2009	2009	2009
Фактический срок службы, лет	15	15	15	15
Физический износ, %	**60,0%**	**60,0%**	**50,0%**	**22,5%**

Функциональное устаревание (износ) ($К_{ФУ}$) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое (внешнее) обесценение ($К_{ЭО}$) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$И_{совокуп} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 – К_{ЭО}).$$

Таблица № 39. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Показатель	1 участок	2 участок	3 участок	Трансформаторная подстанция
Стоимость строительства улучшений, руб.	1 594 441	34 175	80 657	2 141 608
Прибыль предпринимателя, %.	10,45%	10,45%	10,45%	10,45%
Прибыль предпринимателя, руб.	166 539	3 570	8 425	223 691
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	1 760 980	37 745	89 082	2 365 299
Физический износ	60,00%	60,00%	50,00%	22,50%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	**60,0%**	**60,0%**	**50,0%**	**22,5%**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	704 392	15 098	44 541	1 833 106
Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. без НДС	**764 031**			**1 833 106**

Результаты расчетов по затратному подходу не содержат в себе стоимость прав на земельный участок (соответствующие части земельного участка), относящийся к рассматриваемым объектам. При дальнейшем попозиционном выделении стоимостей оцениваемых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), отражающих условный вклад в стоимость Объекта оценки, исходя из принципов учета активов объекты рассматриваются без учета прав на земельный участок (соответствующие части земельного участка).

5.4. 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 выгод.

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 оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

5.4.1. 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:

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[69];

(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:

(a) 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);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

---

[69] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

(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 объекта[70];
- 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 капитализация.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды. Таким образом, для объекта характерны фиксированные на длительный период арендные платежи. При этом уровень расходов также стабилен и не подвержен существенным колебаниям.

Исходя из того, что Объект оценки стабильно генерирует доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем, то 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. При этом применение метода прямой капитализации, в отличие от метода дисконтированных денежных потоков, позволит избежать погрешностей прогнозирования, связанных с различными условиями индексирования арендной платы для арендаторов (индивидуальных дат и темпов ростов индексирования для каждого арендатора).

[70] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

5.4.2. 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.

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 (приведены в разделе 2 Отчета);

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в разделе анализа рынка);

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки[71].

Заключенные договора аренды на оцениваемый объект не универсальны и каждый арендатор имеет свои особенности в условиях аренды. Тем не менее поступления от арендаторов сгруппированы по группам доходов. Такие платежи, например, как базовая арендная плата, оплачиваются всеми арендаторами без исключения, но есть платежи, например, дополнительная арендная плата – которая означает оплату процента от товарооборота, оплачивается не всеми арендаторами, а только частью из них.

В соответствии с пояснениями о формировании доходов Заказчика в Письме –представлении:

1) Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее – 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.

2) Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.

3) На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

Доходы от эксплуатации Объекта оценки складываются из следующих статей: [72]

Таблица № 40. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура доходов по итогам 2023 года	
Постоянная часть арендной платы		
Базовая часть аренды	92,81%	% от постоянной части АП
Эксплуатационный платеж	7,39%	% от БАП
Маркетинговый сбор	0,35%	% от БАП
Переменная часть арендной платы	**15,35%**	**% от постоянной части АП**
Возмещение Коммунальных платежей	11,60%	% от постоянной части АП
Дополнительная аренда	3,76%	% от постоянной части АП
Прочие периодические доходы	**4,43%**	**% от постоянной части АП**
Плата за парковку	2,30%	% от постоянной части АП
Плата за рекламу	2,13%	% от постоянной части АП

Ниже представлен расчет доходов по состоянию на дату оценки от базовой арендной платы и возмещения эксплуатационных расходов на основе реестра арендаторов на 30.06.2024 г. с учетом индексации части договоров по состоянию на дату оценки[73] Следует отметить, что предоставленная Заказчиком базовая часть аренды является фактической, то есть с учетом применения скидок арендаторам.

---

[71] *В связи с тем, что, исходя из применяемой методологии расчета, прогнозирование денежного потока не проводится, то сопоставление с прогнозным темпом экономического роста региона или страны, так же не приводится к Отчете*

[72] *В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика данная информация относится к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика.*

[73] *В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика данная информация относится к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика.*

Таблица № 41. Расчет доходов по состоянию на дату оценки от базовой арендной платы и возмещения эксплуатационных расходов

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
1	Арендатор 1	02.10.2019	1 этаж	59,70	В руб. за объект/месяц	руб.	0	483 333,34	33 333,30		Фиксированный, %		483 333,34	33 333,30
2	Арендатор 2	13.07.2011	3 этаж	304,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	379 606,38	73 993,50	8	Фиксированный, %	01.09.2024	379 606,38	73 993,50
3	Арендатор 3	10.02.2022	4 этаж	360,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	183 333,29	12 500,07	5	Фиксированный, %	01.08.2025	183 333,29	12 500,07
4	Арендатор 4	26.07.2021	2 этаж	12,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	8 662,50		5	Фиксированный, %	01.03.2026	8 662,50	0,00
5	Арендатор 5	26.07.2021	1 этаж	22,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	99 224,44		5	Фиксированный, %	01.03.2026	99 224,44	0,00
6	Арендатор 6	19.06.2024	1 этаж	21,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	41 666,67		10	Фиксированный, %	19.05.2025	41 666,67	0,00
7	Арендатор 7	12.07.2011	1 этаж	275,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	1 416 666,73			Фиксированный, %		1 416 666,73	0,00
8	Арендатор 8	20.12.2017	5 этаж	14,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 782,91					5 782,91	0,00
9	Арендатор 9	13.05.2021	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	13 333,33					13 333,33	0,00
10	Арендатор 10	12.07.2022	1 этаж	45,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	307 834,99	13 992,50	10	ИПЦ	14.07.2024	338 618,49	15 391,75
11	Арендатор 11	15.11.2018	4 этаж	20,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	26 293,67		5	Фиксированный, %	15.09.2024	26 293,67	0,00
12	Арендатор 12	01.09.2019	2 этаж	108,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	288 682,82		5	Фиксированный, %	05.03.2025	288 682,82	0,00
13	Арендатор 13	01.05.2019	2 этаж	110,10	В руб. за объект/месяц	руб.	0	221 106,86		5	ИПЦ	18.01.2025	221 106,86	0,00
14	Арендатор 14	01.04.2013	1 этаж	42,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	433 333,33	50 000,01	7	Фиксированный, %	01.09.2024	433 333,33	50 000,01
15	Арендатор 15	08.08.2022	3 этаж	13,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	13 781,25		5	Фиксированный, %	09.05.2025	13 781,25	0,00
16	Арендатор 16	25.07.2018	2 этаж	4,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	50 092,78		5	Фиксированный, %	03.01.2025	50 092,78	0,00
17	Арендатор 17	25.07.2022	1 этаж	10,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	121 000,00		10	Фиксированный, %	26.04.2025	121 000,00	0,00
18	Арендатор 18	01.09.2020	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	21 058,65		5	Фиксированный, %	04.04.2025	21 058,65	0,00
19	Арендатор 19	18.03.2022	2 этаж	15,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	15 193,84		5	Фиксированный, %	19.12.2024	15 193,84	0,00
20	Арендатор 20	22.03.2022	1 этаж	26,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	170 383,71		5	Фиксированный, %	23.12.2024	170 383,71	0,00
21	Арендатор 21	08.08.2011	4 этаж	77,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	377 744,13	20 864,83	7,5	Фиксированный, %	18.03.2025	377 744,13	20 864,83
22	Арендатор 22	02.02.2019	1 этаж	21,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	250 151,19	30 710,54	5	Фиксированный, %	07.08.2024	250 151,19	30 710,54

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
23	Арендатор 23	01.09.2016	4 этаж	2 006,24	В руб. за объект/месяц	руб.	0	662 083,33		7	Фиксированный, %	01.02.2025	662 083,33	0,00
24	Арендатор 24	19.02.2024	крыша	22,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	56 000,01		5	Фиксированный, %	20.01.2025	56 000,01	0,00
25	Арендатор 25	09.11.2023	1 этаж	271,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	184 166,86		7	ИПЦ, но не более 7%	17.11.2024	184 166,86	0,00
26	Арендатор 26	02.10.2019	2 этаж	30,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	216 318,93		5	Фиксированный, %	06.04.2025	216 318,93	0,00
27	Арендатор 27	24.06.2012	2 этаж	380,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	765 364,12	116 001,19	5	Фиксированный, %	18.03.2025	765 364,12	116 001,19
28	Арендатор 28	20.04.2015	4 этаж	222,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	629 209,98	117 927,32				629 209,98	117 927,32
29	Арендатор 29	19.07.2014	3 этаж	109,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	228 750,00	27 312,75				228 750,00	27 312,75
30	Арендатор 30	16.07.2021	3 этаж	6,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	53 178,80		5	Фиксированный, %	18.03.2025	53 178,80	0,00
31	Арендатор 31	01.05.2022	1 этаж	5,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	37 905,56		5	Фиксированный, %	04.02.2025	37 905,56	0,00
32	Арендатор 32	22.08.2018	3 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	64 860,63		5	Фиксированный, %	27.01.2025	64 860,63	0,00
33	Арендатор 33	27.06.2022	3 этаж	113,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	8 333,38		7	Фиксированный, %	01.07.2025	8 333,38	0,00
34	Арендатор 34	27.06.2022	2 этаж	106,10	В руб. за объект/месяц	руб.	0	213 750,03	8 333,36		ИПЦ		213 750,03	8 333,36
35	Арендатор 35	04.08.2018	1 этаж	23,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	210 099,75		5	Фиксированный, %	09.01.2025	210 099,75	0,00
36	Арендатор 36	20.09.2018	2 этаж	13,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	4 769,83		5	Фиксированный, %	25.02.2025	4 769,83	0,00
37	Арендатор 37	01.11.2018	4 этаж	3,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	29 811,45		5	Фиксированный, %	06.04.2025	29 811,45	0,00
38	Арендатор 38	01.11.2018	4 этаж	2,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	20 431,10		5	Фиксированный, %	06.04.2025	20 431,10	0,00
39	Арендатор 39	25.07.2018	2 этаж	6,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	71 547,47		5	Фиксированный, %	04.01.2025	71 547,47	0,00
40	Арендатор 40	18.05.2022	1 этаж	47,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	200 932,49	10 861,17	5	ИПЦ	21.05.2025	200 932,49	10 861,17
41	Арендатор 41	01.06.2021	2 этаж	5,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	29 166,67		5	Фиксированный, %	09.10.2024	29 166,67	0,00
42	Арендатор 42	01.05.2019	4 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	7 125,91		5	Фиксированный, %	07.11.2024	7 125,91	0,00
43	Арендатор 43	22.06.2019	4 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 583,33					5 583,33	0,00
44	Арендатор 44	01.05.2019	4 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 583,33					5 583,33	0,00
45	Арендатор 45	18.05.2019	4 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 583,33					5 583,33	0,00

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
46	Арендатор 46	08.11.2019	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 000,00					5 000,00	0,00
47	Арендатор 47	15.08.2019	4 этаж	6,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	5 000,00					5 000,00	0,00
48	Арендатор 48	23.01.2012	1 этаж	1 889,20	В USD за объект/месяц	USD	33	2 190 237,06	243 503,70	2	Фиксированный, %	18.03.2025	2 190 237,06	243 503,70
49	Арендатор 49	04.10.2018	4 этаж	135,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	356 041,08		5	ИПЦ, но не более 5%	18.02.2025	356 041,08	0,00
50	Арендатор 50	01.01.2019	4 этаж	7,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	4 771,27		5	ИПЦ, но не более 5%	18.02.2025	4 771,27	0,00
51	Арендатор 51	01.05.2019	3 этаж	288,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	583 333,49		5	Фиксированный, %	17.03.2025	583 333,49	0,00
52	Арендатор 52	02.06.2019	3 этаж	323,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	560 869,31		7	Фиксированный, %	17.03.2025	560 869,31	0,00
53	Арендатор 53	20.05.2019	3 этаж	22,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	11 364,99		5	Фиксированный, %	26.11.2024	11 364,99	0,00
54	Арендатор 54	08.09.2011	4 этаж	276,10	В руб. за объект/месяц	руб.	0	436 350,00			Фиксированный, %		436 350,00	0,00
55	Арендатор 55	08.09.2011	4 этаж	198,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	329 332,50			Фиксированный, %		329 332,50	0,00
56	Арендатор 56	20.05.2019	3 этаж	12,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	13 294,61		5	Фиксированный, %	24.11.2024	13 294,61	0,00
57	Арендатор 57	17.08.2021	3 этаж	10,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	28 940,63		5	Фиксированный, %	19.04.2025	28 940,63	0,00
58	Арендатор 58	15.08.2018	3 этаж	7,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	43 563,37		5	Фиксированный, %	20.01.2025	43 563,37	0,00
59	Арендатор 59	01.04.2019	4 этаж	6,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	13 167,99		5	Фиксированный, %	05.10.2024	13 167,99	0,00
60	Арендатор 60	16.12.2021	1 этаж	5,04	В руб. за объект/месяц	руб.	0	64 312,50		5	Фиксированный, %	19.09.2024	64 312,50	0,00
61	Арендатор 61	15.08.2018	2 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	53 603,83		5	Фиксированный, %	22.01.2025	53 603,83	0,00
62	Арендатор 62	17.03.2020	2 этаж	77,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	249 192,37		5	ИПЦ	17.03.2025	249 192,37	0,00
63	Арендатор 63	18.12.2018	3 этаж	81,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	252 280,38		7,42	ИПЦ	04.10.2024	252 280,38	0,00
64	Арендатор 64	19.05.2021	1 этаж	12,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	94 852,64		5	Фиксированный, %	21.01.2025	94 852,64	0,00
65	Арендатор 65	22.12.2022	4 этаж	42,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	174 166,69	6 416,69	10	Фиксированный, %	26.10.2024	174 166,69	6 416,69
66	Арендатор 66	20.12.2018	1 этаж	31,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	187 386,27		5	Фиксированный, %	25.05.2025	187 386,27	0,00
67	Арендатор 67	20.07.2022	1 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	121 000,00		10	Фиксированный, %	21.04.2025	121 000,00	0,00
68	Арендатор 68	18.07.2022	1 этаж	8,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	82 687,50		5	Фиксированный, %	19.04.2025	82 687,50	0,00

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
69	Арендатор 69	01.11.2018	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	28 156,61		5	Фиксированный, %	06.04.2025	28 156,61	0,00
70	Арендатор 70	20.12.2018	3 этаж	1 861,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	2 430 624,11	366 629,99	5	Фиксированный, %	01.01.2025	2 430 624,11	366 629,99
71	Арендатор 71	01.06.2013	крыша	12,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	15 000,00					15 000,00	0,00
72	Арендатор 72	13.11.2023	1 этаж	60,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	343 333,33	66 666,70	10	ИПЦ, но не менее 10%	23.11.2024	343 333,33	66 666,70
73	Арендатор 73	18.12.2018	4 этаж	16,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	106 753,39		5	Фиксированный, %	24.05.2025	106 753,39	0,00
74	Арендатор 74	01.02.2018	крыша	151,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	8 474,58					8 474,58	0,00
75	Арендатор 75	02.09.2019	2 этаж		В руб. за объект/месяц	руб.	0	0,00	27 228,30		Фиксированный, %		0,00	27 228,30
76	Арендатор 76	02.09.2019	2 этаж	66,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	170 969,28		3,5	Фиксированный, %	18.03.2025	170 969,28	0,00
77	Арендатор 77	27.04.2024	1 этаж	109,70	В руб. за объект/месяц	руб.	0	333 333,41	35 833,32	5	Фиксированный, %	05.06.2025	333 333,41	35 833,32
78	Арендатор 78	19.12.2018	2 этаж	282,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	333 333,53		5	Фиксированный, %	01.11.2024	333 333,53	0,00
79	Арендатор 79	21.07.2014	1 этаж	153,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	571 424,29	70 537,50				571 424,29	70 537,50
80	Арендатор 80	01.10.2018	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	16 076,72		5	Фиксированный, %	05.06.2025	16 076,72	0,00
81	Арендатор 81	01.11.2014	крыша	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	20 416,67					20 416,67	0,00
82	Арендатор 82	03.09.2018	2 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	68 140,46		5	Фиксированный, %	10.02.2025	68 140,46	0,00
83	Арендатор 83	25.05.2019	4 этаж	26,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	37 224,90		5	Фиксированный, %	01.12.2024	37 224,90	0,00
84	Арендатор 84	01.06.2022	3 этаж	6,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	57 977,61		5	Фиксированный, %	02.03.2025	57 977,61	0,00
85	Арендатор 85	16.07.2018	3 этаж	956,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	1 289 223,22		10	Фиксированный, %	16.07.2025	1 289 223,22	0,00
86	Арендатор 86	31.05.2013	2 этаж	440,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	679 140,28	78 139,37	5	Фиксированный, %	18.03.2025	679 140,28	78 139,37
87	Арендатор 87	01.02.2012	1 этаж	2,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	7 375,00					7 375,00	0,00
88	Арендатор 88	19.12.2023	4 этаж	28,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	23 750,00		10	Фиксированный, %	19.11.2024	23 750,00	0,00
89	Арендатор 89	19.03.2024	4 этаж	30,90	В руб. за объект/месяц	руб.	0	25 750,00		10	Фиксированный, %	23.02.2025	25 750,00	0,00
90	Арендатор 90	20.07.2021	5 этаж	234,30	В руб. за объект/месяц	руб.	0	211 266,97		5	ИПЦ	10.02.2025	211 266,97	0,00
91	Арендатор 91	01.07.2021	1 этаж	10,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	154 127,34		5	Фиксированный, %	03.03.2025	154 127,34	0,00

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
92	Арендатор 92	01.07.2021	1 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	141 750,00		8	Фиксированный, %	03.03.2025	141 750,00	0,00
93	Арендатор 93	01.05.2021	1 этаж	30,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	92 709,71	11 340,68	5	Фиксированный, %	05.01.2025	92 709,71	11 340,68
94	Арендатор 94	01.04.2021	1 этаж	1,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	15 833,33					15 833,33	0,00
95	Арендатор 95	01.05.2016	2 этаж	82,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	318 007,96	31 992,06	7	Фиксированный, %	01.06.2025	318 007,96	31 992,06
96	Арендатор 96	01.11.2018	1 этаж		В руб. за объект/месяц	руб.	0	0,00	46 326,50		Фиксированный, %		0,00	46 326,50
97	Арендатор 97	01.11.2018	1 этаж	77,10	В руб. за объект/месяц	руб.	0	277 960,27		5	Фиксированный, %	01.11.2024	277 960,27	0,00
98	Арендатор 98	18.08.2016	1 этаж	46,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	559 897,74	16 847,67	8	Фиксированный, %	09.07.2024	604 689,56	18 195,48
99	Арендатор 99	18.09.2018	1 этаж	33,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	259 503,56	17 095,04	5	ИПЦ	18.02.2025	259 503,56	17 095,04
100	Арендатор 100	14.09.2023	4 этаж	3,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	27 916,67					27 916,67	0,00
101	Арендатор 101	01.12.2021	4 этаж	106,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	826,68	92,23	5	Фиксированный, %	04.09.2024	826,68	92,23
102	Арендатор 102	30.04.2021	1 этаж	47,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	358 420,10		5	ИПЦ, но не менее 5%	02.06.2025	358 420,10	0,00
103	Арендатор 103	19.12.2023	2 этаж	8,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	70 833,33		10	Фиксированный, %	19.11.2024	70 833,33	0,00
104	Арендатор 104	06.09.2022	4 этаж	31,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	27 500,02		10	Фиксированный, %	08.07.2024	30 250,02	0,00
105	Арендатор 105	30.06.2018	1 этаж	91,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	458 333,43		10	Фиксированный, %	01.01.2025	458 333,43	0,00
106	Арендатор 106	23.04.2013	2 этаж	1 192,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	1 259 405,98	295 306,68	5	Фиксированный, %	22.10.2024	1 259 405,98	295 306,68
107	Арендатор 107	01.02.2024	кровля	4,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	61 950,00		5	Фиксированный, %	02.01.2025	61 950,00	0,00
108	Арендатор 108	02.04.2019	2 этаж	114,80	В руб. за объект/месяц	руб.	0	191 666,64					191 666,64	0,00
109	Арендатор 109	05.05.2021	1 этаж	46,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	307 648,00		10	Фиксированный, %	01.06.2025	307 648,00	0,00
110	Арендатор 110	09.02.2023	1 этаж	21,40	В руб. за объект/месяц	руб.	0	238 333,34	6 416,67	10	Фиксированный, %	09.12.2024	238 333,34	6 416,67
111	Арендатор 111	01.10.2022	1 этаж	26,70	В руб. за объект/месяц	руб.	33	160 500,00		7	Фиксированный, %	03.08.2024	160 500,00	0,00
112	Арендатор 112	13.08.2014	2 этаж	84,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	259 502,37	20 595,67				259 502,37	20 595,67
113	Арендатор 113	02.06.2020	4 этаж	2,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	11 134,40		5	Фиксированный, %	05.01.2025	11 134,40	0,00
114	Арендатор 114	01.11.2018	3 этаж	12,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	7 243,75		5	Фиксированный, %	06.04.2025	7 243,75	0,00

№ в группе	Контрагент	Дата договора	Место расположения	Площадь для расчета аренды, кв. м	Способ расчета ставок	Валюта ставок по договору	Верхняя граница курса	Ставка базовой аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на 30.06.2024 г., руб./мес. за объект	% индексации	Индексация	Планируемая ближайшая дата индексации	Ставка базовой аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект	Ставка операционной части аренды по договору на дату оценки, руб./мес. за объект
115	Арендатор 115	18.12.2018	3 этаж	82,20	В руб. за объект/месяц	руб.	0	212 198,57	45 622,67	5	Фиксированный, %	23.05.2025	212 198,57	45 622,67
116	Арендатор 116	01.03.2019	4 этаж	108,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	50 000,40					50 000,40	0,00
117	Арендатор 117	02.09.2019	2 этаж	16,00	В руб. за объект/месяц	руб.	0	10 530,17		5	Фиксированный, %	06.03.2025	10 530,17	0,00
118	Арендатор 118	01.06.2021	4 этаж	70,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	273 295,65	28 942,27	8	Фиксированный, %	01.04.2025	273 295,65	28 942,27
119	Арендатор 119	02.11.2018	2 этаж	228,60	В руб. за объект/месяц	руб.	0	456 471,73		7	ИПЦ	18.02.2025	456 471,73	0,00
120	Арендатор 120	01.06.2022	1 этаж	7,50	В руб. за объект/месяц	руб.	0	151 250,00		10	Фиксированный, %	02.03.2025	151 250,00	0,00
	Итого			**15 452,68**				**27 692 067,08**	**1 931 364,25**				**27 770 392,40**	**1 934 111,31**

При рассмотрении структуры поступлений следует отметить, что к дальнейшему расчету применяются:

- базовый размер арендной платы и эксплуатационные платежи с учетом скидок - по фактическому значению по состоянию на дату оценки;
- дополнительная арендная плата, плата за маркетинговый сбор, парковку, рекламу и возмещение коммунальных платежей к расчету принимаются по фактической доле за 2023 г., так как годовые показатели более репрезентативны, чем за более короткий период.

Оценка проводится исходя из допущения, что действующие на дату оценки скидки будут продлены.

Таблица № 42. Расчет действительного валового дохода (ДВД), руб. без НДС

Показатель	Значение
Постоянная часть арендной платы	**357 623 734**
Базовая часть аренды	333 244 709
Эксплуатационный платеж	23 209 336
Маркетинговый сбор, % от БАП	*0,35%*
Маркетинговый сбор	1 169 689
Переменная часть арендной платы	**54 931 005**
Возмещение Коммунальных платежей, % от постоянной части АП	*11,60%*
Возмещение Коммунальных платежей	41 484 353
Дополнительная аренда, % от постоянной части АП	*3,76%*
Дополнительная аренда	13 446 652
Прочие периодические доходы	**15 853 461**
Плата за парковку, % от постоянной части АП	*2,30%*
Плата за парковку	8 236 075
Плата за рекламу, % от постоянной части АП	*2,13%*
Плата за рекламу	7 617 386
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	**428 408 200**

В анализе рынка представлены диапазоны базовых ставок аренды в торговых центрах Москвы по данным NF Group. Учитывая, что оцениваемый торговый центр расположен в Московской области, оценщик сопоставляет фактические ставки аренды с диапазоном малых торговых центров Москвы. Оценщик провел сопоставление контрактных и рыночных ставок:

Таблица № 43. Сопоставление контрактных и рыночных ставок

Диапазоны площадей офисов	Структура арендаторов офисов по масштабу	Медианное значение контрактных ставок аренды для диапазонов площадей, руб./кв. м в год без НДС и КУ	Диапазон базовых арендных ставок по данным NF Group, руб./м2/год* Малые торговые центры
<20 кв. м	1,7%	102 211	20 000-100 000
20-50 кв. м	5,0%	78 705	20 000-100 000
50-100 кв. м	6,6%	40 973	15 000-50 000
100-300 кв. м	23,4%	24 137	8 000-40 000
300-500 кв. м	12,5%	19 673	0-25 000
500-1000 кв. м	8,2%	16 176	0-15 000
>1000 кв. м	42,6%	13 912	0–12 000

** Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов*

Оценщик проанализировал сгруппированные по площади фактические базовые арендные ставки с рыночным диапазоном, в результате пришел к выводу, что арендные ставки, указанные в договорах аренды, и принимаемые в дальнейшем к расчету соответствуют рыночным данным. Средний фактический процент от товарооборота рассматриваемого объекта составляет 12,22%, что так же выявленному диапазону процента товарооборота на рынке (4-14%).

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра[74] с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

[74] *При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации и рекомендует провести актуализацию оценки*

5.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока

В соответствии с Письмом-представлением, информация о расходах не раскрывается в Отчете в полном объеме в связи с политикой конфиденциальности, хранится в архиве Оценщика. Анализируемые расходы разделены на следующие группы: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы (без учета ремонтов) и страхование.

Таблица № 44. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура расходов в 2023 году	
Коммунальные расходы (КУ)	***13,01%***	***% от БАП***
Электроэнергия	84,44%	% от КУ
Тепловая энергия	13,26%	% от КУ
Водоснабжение	1,05%	% от КУ
Водоотведение	1,24%	% от КУ
Эксплуатационные расходы, без ремонтов	***17,88%***	***% от БАП***
Расходы на техническую эксплуатацию	77,01%	% от ЭР
ТО котельной	2,34%	% от ЭР
Охрана	19,53%	% от ЭР
Экологические расходы	1,12%	% от ЭР
Страховка	***0,053%***	***Страхование, % от стоимости имущества****

** Ориентировочно от стоимости имущества, определяемой в настоящем Отчете*

К дальнейшему расчету принимается доля за 2023 г., так как годовые показатели более репрезентативны, чем за более короткий период.

Заказчиком не предоставлена информация о ретроспективных расходах по налогу на имущество, управлению имуществом (агентское вознаграждение и вознаграждение управляющей компании), расходам капитального характера (резерв на замещение), в связи с чем к расчету принимаются среднерыночные значения. По этой же причине не производится анализ и сопоставление расчетных величин расходов с ретроспективными показателями. Расходы на страхование определяются по среднерыночным значениям, ввиду более точного расчета таким способом.

Таблица № 45 Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	428 408 200
в т.ч. БАП	333 244 709
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от БАП	*17,88%*
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	59 570 824
Коммунальные расходы правообладателя, % от БАП	*13,01%*
Коммунальные расходы, руб. в год	43 341 051

Налог на имущество

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ (НК РФ) налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2% от кадастровой стоимости. Согласно Закону Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» [75] налоговая ставка с 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости для торговых центров площадью от 1 000 кв. м (что соответствует Объекту оценки). Далее представлен расчет налога на имущество для ТРЦ.

Таблица № 46. Расчет налога на имущество[76]

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, руб.
Здание ТРЦ	2 028 290 843,70	2,00%	40 565 816,87

Плата за земельный участок

Согласно ст. 389 НК РФ земельные участки признаются объектом налогообложения, налоговой базой является кадастровая стоимость, налоговая ставка составляет 1,5%.[77] Далее представлен расчет налога на земельный участок.

---

[75] *Закон Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области», https://base.garant.ru/19175627/1cafb24d049dcd1e7707a22d98e9858f/*

[76] *Налог на имущество для газопровода-ввода и трансформаторной подстанции не определяется ввиду незначительной доли стоимости этих объектов. Погрешность данного допущения на результаты оценки ничтожно мала, в связи с чем ей допустимо пренебречь.*

[77] *НК РФ, http://nalog.garant.ru/fns/nk/0d635795ea7e15f8600985897353a3d8/*

Таблица № 47. Расчет налога на землю

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, руб.
Земельный участок	27 830 562,34	1,50%	417 458,44

Расходы на страхование

Фактические данные Заказчика о расходах на страхование предоставлены за ретроспективный период. Для определения актуального размера данной статьи расходов по состоянию на дату оценки Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.

Табл. 1. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

Страховая компания	Источник	Базовый страховой тариф	
		Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ПАО СК «Росгосстрах»	https://www-data.rgs.ru/upload/iblock/c83/pravila_2ks_2019.pdf	0,020	0,160
Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)	https://www.sogaz.ru/corporate/property/estate/, https://www.sogaz.ru/upload/iblock/4e4/008_tarify-ot-28.06.2022-k-pravilam-strakhovaniya-imushchestva-yuridicheskikh-i-fizicheskikh-lits-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey-ot-28.06.2022.pdf	0,020	0,340
САО «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/property_corporate_29032022.pdf	0,014	0,375
САО «ВСК»	https://www.vsk.ru/upload/cache/default/tree/12/1109/tabs/Tarif_Pravila-14_6.pdf	0,010	0,200
СО «Столичный Полис»	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/#3	0,020	0,500
Страховой Дом БСД	https://bihouse.ru/docs/rules-and-tariffs/property/Тарифы%20по%20страхованию%20имущества%20юридических%20лиц.pdf	0,050	0,450
АО «ГСК «Югория»	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?	0,050	0,600
Среднее значение:		**0,026**	**0,375**

Размер страховой премии при страховании недвижимого имущества юридических лиц варьируется от 0,026% до 0,375%, медианное значение 0,105%. К расчету принято медианное значение.

Таблица № 48. Расчет расходов на страхование[78]

Параметр	Значение
Стоимость улучшений, руб.[79]	2 248 684 106
Страховая премия, %	0,105%
Расходы на страхование, руб./год	**2 361 118**

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 № 49. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала =1/n, где n- оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала =i/(S^n-1)=i/($(1+i)^n$-1), где · n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах);	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

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

[79] *Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого имущества без учета стоимости прав на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки (без учета НДС)*

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
	· i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки);		предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
	· 1/Sn - фактор фонда возмещения.		
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);		
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 FVn = 0.

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

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

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

Нормативный срок службы объекта оценки определен как 50 лет. Объект оценки был создан в 2011 году. Нормативные сроки службы сооружений обоснованы в разделе применения затратного подхода.

Таблица № 50. Расчет резерва на замещение

Показатель	Здание: торгово-развлекательный центр	Здание: трансформаторная подстанция	Сооружение: газопровод-ввод
Ставка капитализации, %	11,71%	11,71%	11,71%
Норма возврата капитала, %	0,1979%	0,0385%	4,4360%
Год постройки	2011	2009	2009
Нормативный срок службы	50	66,67	26,67
Фактический срок службы	13	15	15
Оставшийся срок службы	37,00	51,67	11,67
Стоимость имущества, руб.	2 246 086 969	1 833 106	764 031
Резерв на замещение, руб.	**4 444 834**	**705**	**33 892**
Итого резерв на замещение, руб.	**4 479 432**		

Таблица № 51. Нормативный срок жизни

Источник	Ссылка	Срок службы, лет	
		Мин.	Макс.
Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)	https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/	30	

www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/4286b9c00b8ed36f9ef3262ca51f0afa7fe3e828/

Главная • Документы • Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)

Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"

Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)

Десятая группа

(имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)

- Здания

www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/

Главная • Документы • Здания

Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"

Здания

210.00.00.00.000	Здания (кроме жилых)	здания, кроме вошедших в другие группы (с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями)

Торговые центры и моллы	https://tsp-s.ru/torgovye-czentry-i-molly/	50	70

tsp-s.ru/torgovye-czentry-i-molly/

Торговый центр из металлоконструкций

Строительство нового торгового центра из быстровозводимых каркасных металлических конструкций – это современное решение, экономное и выгодное. Окупаемость инвестиций в такой проект сокращается в несколько раз благодаря широким возможностям технологии ЛСТК.

Сегодня вы можете наблюдать, большепролетные торговые центры практически в каждом городе Российской Федерации. Проект центров всегда индивидуален, поскольку здесь неуместно использование стандартного решения типа ангара или склада.

Прочность и долговечность торгового центра достигается путем оптимизации проекта и использования ЛСТК вместе с ЛМК элементами. Средний срок такого здания составляет 50-70 лет, при соблюдении правил монтажа и государственных стандартов при производстве металлоконструкций срок службы не ограничивается.

Среднее значение, принимаемое к расчету, лет	**50**

Агентское вознаграждение

Агентское вознаграждение - плата агенту за выполняемые им посреднические агентские услуги, осуществляемая лицом, нанявшим агента. Размер агентского вознаграждения зависит от выполняемых агентом поручений. Вознаграждение агентов зависит от выручки за проданный товар или услугу. На дату оценки Оценщик выявил следующие размеры вознаграждения:

Таблица № 52. Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора)[80]

Ми-ни-мум	Мак си-мум	Сред нее	Источник
4%	6%	5,00%	«Сколько зарабатывают риелторы: комиссия растет или уменьшается?», https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/, 29.07.2021 г.
www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/			
			По словам Михаила Куликова, директора департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость», комиссия риелтора составляет обычно от 4 до 6% бюджета сделки, но бывают
3%	6%	4,50%	Стоимость услуг АН «Миэль», https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf, дата обращения 03.04.2022 г.
i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf			
			1 / 1 100%
			Продать / Купить
			Квартиры / комнаты: Москва — 3%, но не менее 200 000 ₽; МО в пределах Московского малого кольца — 3%, но не менее 175 000 ₽
			Новостройки от партнёров: без комиссии
			Новостройки от дольщиков: Москва — 3%, но не менее 150 000 ₽; МО — 3%, но не менее 120 000 ₽
			Дома, дачи, участки: < 3 000 000 ₽ — 200 000 ₽; > 3 000 000 ₽ Земельный участок — 4%, но не менее 200 000 ₽; Земельный участок с домовладением — 6%, но не менее 250 000 ₽
			Специальные инструменты продажи объекта — от 6%
2%	5%	3,50%	«О внесении изменений в Стандарты и Правила работы по оказанию риэлторских услуг членами СРО НП «Профессионалы недвижимости Поволжья»», http://нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html, 29.03.2017 г.
нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html			
			Продавцу/покупателю СРО НП «ПНП» рекомендует своим членам дифференцированные тарифные ставки:
			- при стоимости объекта недвижимости до одного до трех миллионов рублей вознаграждение Риэлтора составляет от 3-х до 5-ти процентов от цены сделки, но не менее 30 000 рублей;
			- при стоимости объекта недвижимости больше трех миллионов рублей вознаграждение Риэлтора составляет от 2-х до 3-х процентов от цены сделки;
5%	10%	7,50%	«Россиянам рассказали, как рассчитывается стоимость услуг риелтора», https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/, 09.08.2021 г.
j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/			
			«В некоторых городах комиссия в агентство формируется только от продавца, покупатель не оплачивает услуги совсем, тем самым ценообразование отличается в агентствах. Там формируется комиссия например от 5-10% от стоимости объекта», – сказал Артемьев.
5,13%			**Среднее**

Учитывая, что размер комиссионного вознаграждения зависит от суммы арендной платы, необходимо определить количество арендаторов, которое будет ротироваться (меняться). Для этого Оценщик выявил среднерыночный процент ротации арендаторов в торговом центре – 4% (среднее значение между 3% и 5%).

[80] *Информация о размере комиссионного вознаграждения риелтора именно от услуги сдачи помещения в торговом центре не найдена на открытом рынке. Оценщик допускает, что выявленные комиссионные вознаграждения для других объектов, будут сопоставимы с размером комиссионного вознаграждения для оцениваемых объектов.*

https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/

«В принципе периодические обновления состава арендаторов ТЦ (через определенное количество лет эксплуатации) полезны для его здоровья – если перевести это на среднегодовой уровень, то показатель составит 3–5%», – комментирует Андрей Васюткин.

Рис. 51. Ротация арендаторов[81]

Таблица № 53. Расчет агентского вознаграждения

Наименование	Значение
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	333 244 709
Степень ротации арендаторов	4%
Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора), %	5,13%
Агентское вознаграждение, руб. в год	**683 818**

Вознаграждение управляющей компании

Так как коммерческая недвижимость — это помещения для бизнеса, которые используются собственником для получения дохода от сдачи в аренду, то Управляющая компания (УК) обслуживает недвижимость, за что получает свое вознаграждение. Учитывая значительное количество арендаторов, в расчете учтено максимальное значение из наиболее характерного диапазона – 3% от базовой постоянной арендной платы (с учетом скидок).

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., *в % от арендной ставки*

Наиболее характерное значение	1–3
Для небольших объектов	5–10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5–1

** Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.*

Источник: CBRE

Рис. 52. Вознаграждение УК[82]

Далее представлен расчет операционных расходов:

Таблица № 54. Расчет операционных расходов, без НДС

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	428 408 200
в т.ч. БАП	333 244 709
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от БАП	*17,88%*
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	59 570 824
Коммунальные расходы правообладателя, % от БАП	*13,01%*
Коммунальные расходы, руб. в год	43 341 051
Налог на имущество, руб. в год	40 565 816,87
Плата за земельный участок, руб. в год	417 458,44
Расходы на страхование, руб. в год	2 361 118
Резерв на замещение, руб. в год	4 479 432
Агентское вознаграждение, руб. в год	683 818
Вознаграждение управляющей компании 3% от ДВД, руб./год	9 997 341
Итого операционные расходы, руб./год	***161 416 859***

[81] *«Кто на новенького? Актуально Арендатор ру коммерческая недвижимость», 14.08.2008 г., https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/*

[82] *RWAY № 234 сент.2014, стр.123*

По данным анализа рынка, среднерыночная доля операционных расходов без учета коммунальных платежей в процентах от валового дохода для торговой недвижимости за пределами МКАД составляет **15,45-29,79%**, в среднем **23,66%.**[83]

Фактический размер операционных расходов без учета коммунальных расходов составил 27,6% от действительного валового дохода, состоящего из базовой постоянной арендной платы с учетом скидок, маркетингового сбора, дополнительной аренды (процента от товарооборота), платы за парковку, платы за рекламу, что находится в пределах рыночного диапазона. Следовательно, принятие фактических расходов к расчету корректно.

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра[84] с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

5.4.4. 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 дисконтирования (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)[85], 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);
- 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 дисконтирования (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.

---

[83] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 7-е издание. Москва, 01.01.2024 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[84] *При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации*

[85] *Применим в рамках оценки бизнеса*

По данным анализа рынка, ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, в соответствии с публикациями ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **10,77-12,68%**, в среднем **11,71%**.

В расчете использовано среднее значение.

5.4.5. 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 заключены долгосрочные договоры аренды.

Таблица № 55. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	428 408 200
Операционные расходы, руб./год	161 416 859
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	266 991 340
Ставка капитализации, %	11,71%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**2 280 028 523**

Дополнительно следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок, а также объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода).

Раздел 6. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 конъектуру 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 *оцениваемого земельного участка* Оценщик применил *один подход – рыночный (сравнительный).* Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0.

Для определения стоимости *трансформаторной подстанции и газопровода-ввода* Оценщик использовал *затратный подход.* Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0.

Для определения стоимости *Объекта оценки* (здания с учетом земельного участка, трансформаторной подстанции и газопровода-ввода) Оценщик применил два подхода – *рыночный (сравнительный) и доходный,* при этом сравнительный подход применен в качестве поверочного и к согласованию не принимается, соответствующее обоснование приведено в разделе 5.2. Отчета.

Далее представлено согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки.

Таблица № 56. Согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

№п/п	Наименование	Стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	Стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость (расчетное значение), руб. без НДС	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. без НДС
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	поверочный интервал от 2180 до 2800 млн руб.	2 246 086 969	2 246 086 969	2 246 100 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.		1 833 106	1 833 106	1 830 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.		764 031	764 031	760 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, 96		31 344 417	31 344 417	31 340 000
5	**Итого:**	**расчетное значение 2490 млн руб. (к согласованию не принимается)**	**2 280 028 523**	**2 280 028 523**	**2 280 030 000**

Необходимо отметить, что стоимости земельного участка и инфраструктурных объектов, приведенные далее, используются для целей учета и отражают условный вклад в стоимость комплекса, в связи с чем не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме как для учета активов в составе закрытого паевого инвестиционного фонда.

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 22 июля 2024 года, округленно составляет:

2 280 030 000 (Два миллиарда двести восемьдесят миллионов тридцать тысяч) рублей без НДС.

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 ±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 № 2

к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»

г. Москва «11» июля 2024 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2023 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от 09.12.2019 г. № 723-О/130/2019 (далее – «Договор»):**

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — **«Оценщик»**):

Федосеева Наталья Владимировна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в АО «Альфа Страхование», полис № 7811R/776/0000113/21-01 от 30 ноября 2021, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 10 июля 2021 года по 31 декабря 2024 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 г., членство в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), рег. № 006304 от 29.01.2010 г., место нахождения СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 15 (Пятнадцати) 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.

1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет ( ) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объкта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.

1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему Заданию на оценку.

1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:

1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;

2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;

3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату заключения Договора редакции).

1

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. 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);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

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

Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен. из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер: 314:092-4131; условный номер 50-50-31/067/2009-182, назначение: нежилое, городского муниципального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес:

2

	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 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.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	22.07.2024 г.

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 отражённых 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.

4

	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, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об

	отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

	○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки 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. — 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,

7

	характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их 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. 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.
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) имущественных прав: • Объект оценки № 1 – долгосрочная аренда; • Объект оценки №№ 1-4 – доверительное управление.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) Объекта оценки № 1 долгосрочной арендой.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 29.07.2024 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.

1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (Двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Заказчика
По доверенности

_____ **/В.Ф. Алифировец/**

От Исполнителя
Генеральный директор

_____ **/С.О. Найчук/**

9

Приложение 2. Документы Исполнителя

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: *согласно периодам ответственности:*

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

Франшиза: *не установлена*
Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025г.

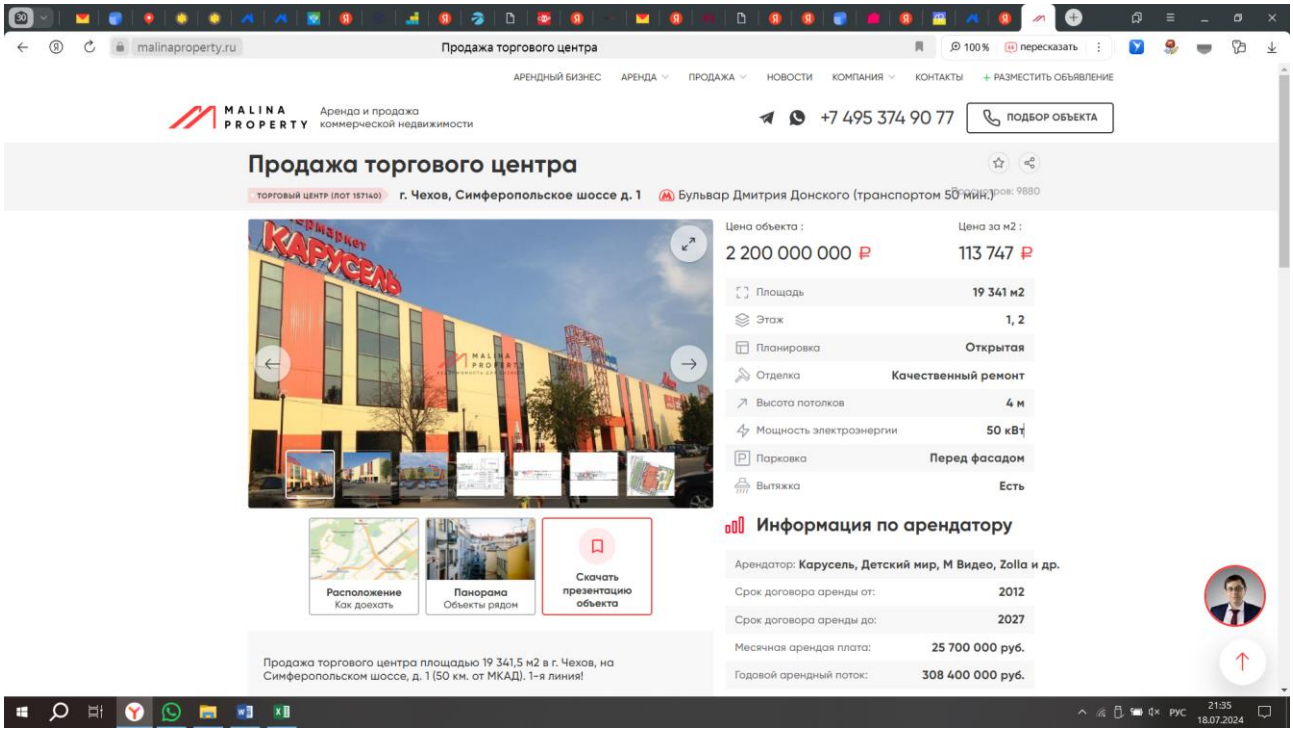
Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.

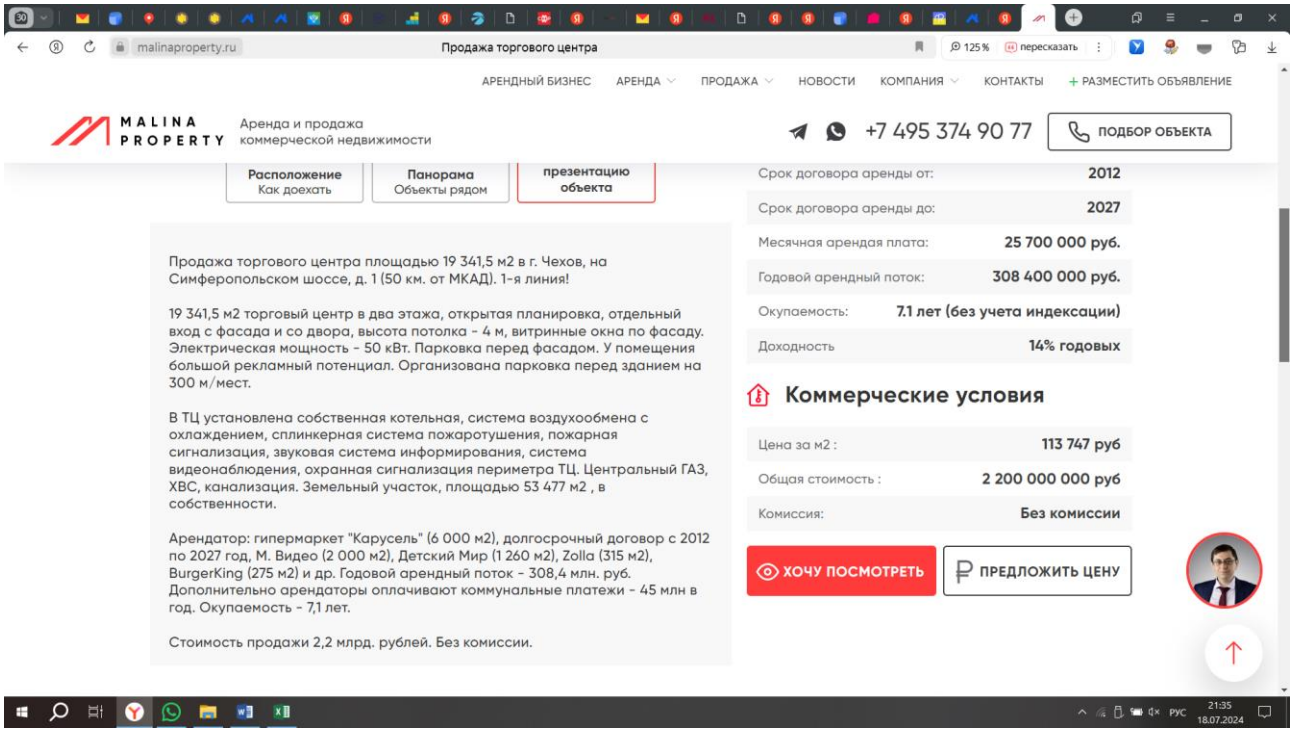
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

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

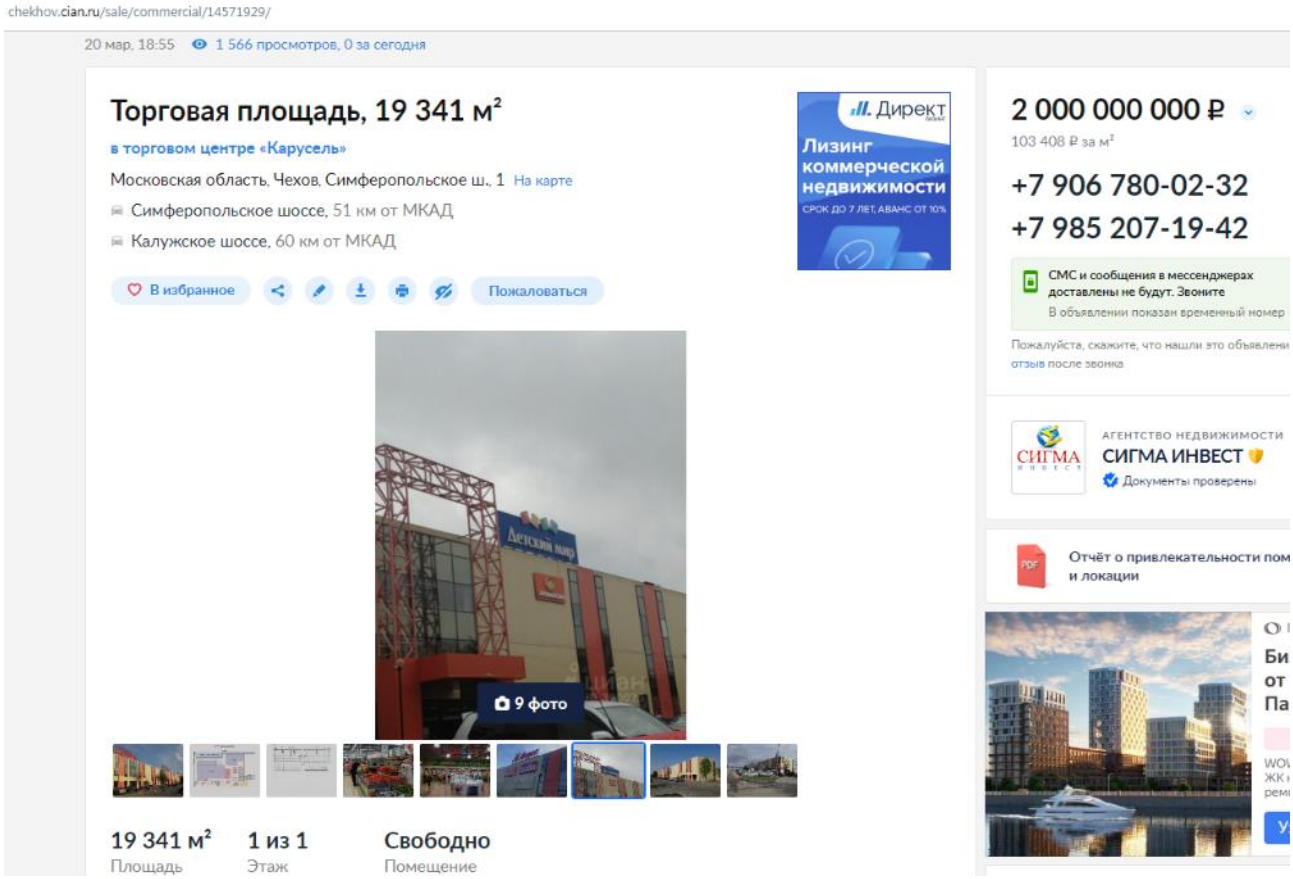
Аналог 1. https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157140

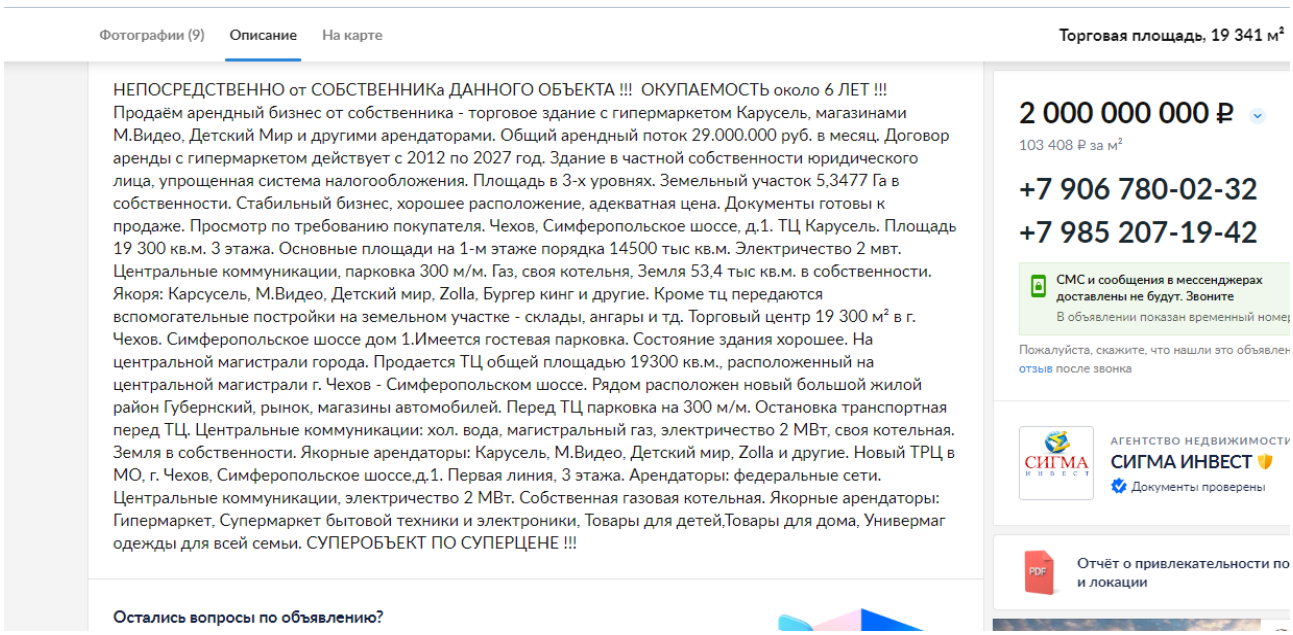




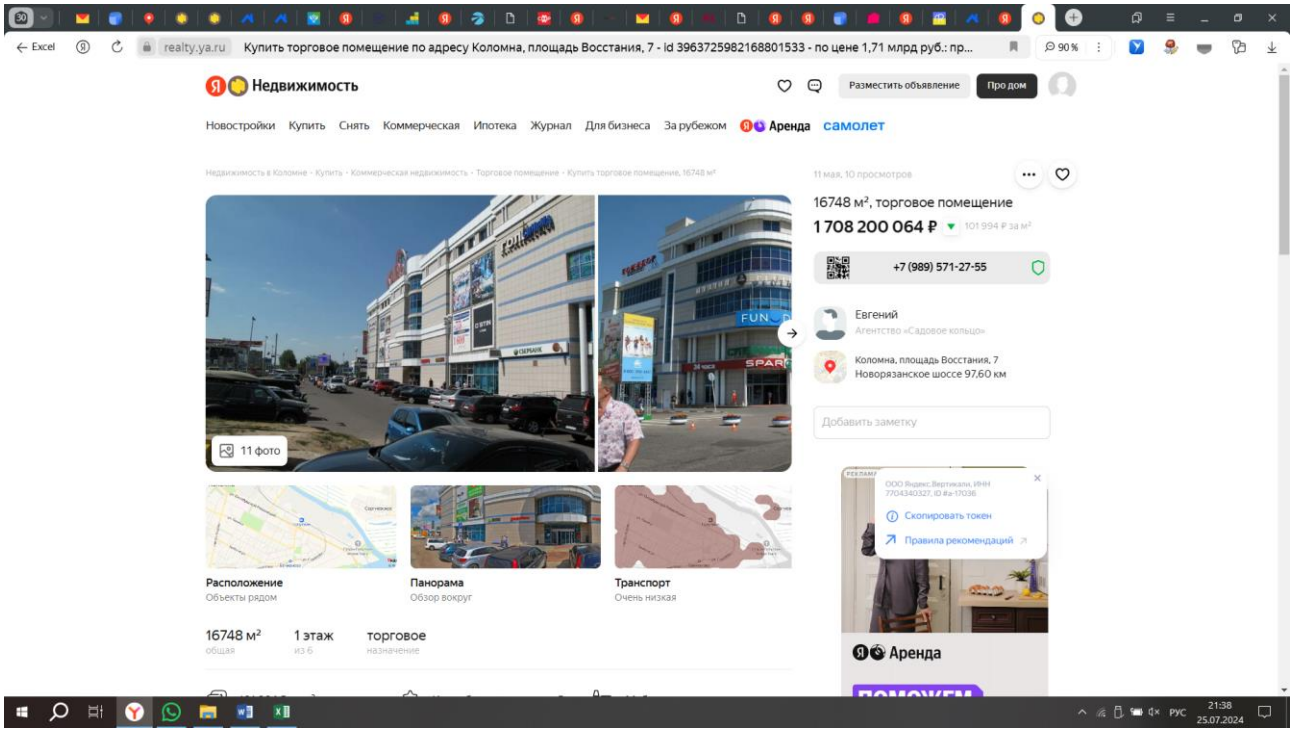
Подтверждение факта нахождения аналога № 1 в листингах свыше 1 года 3 мес.: источник принт-скринов - Отчет об оценке № ИО-0323-36 от 06 апреля 2023 года, выполненный ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» по состоянию на 03.04.2023 г.:

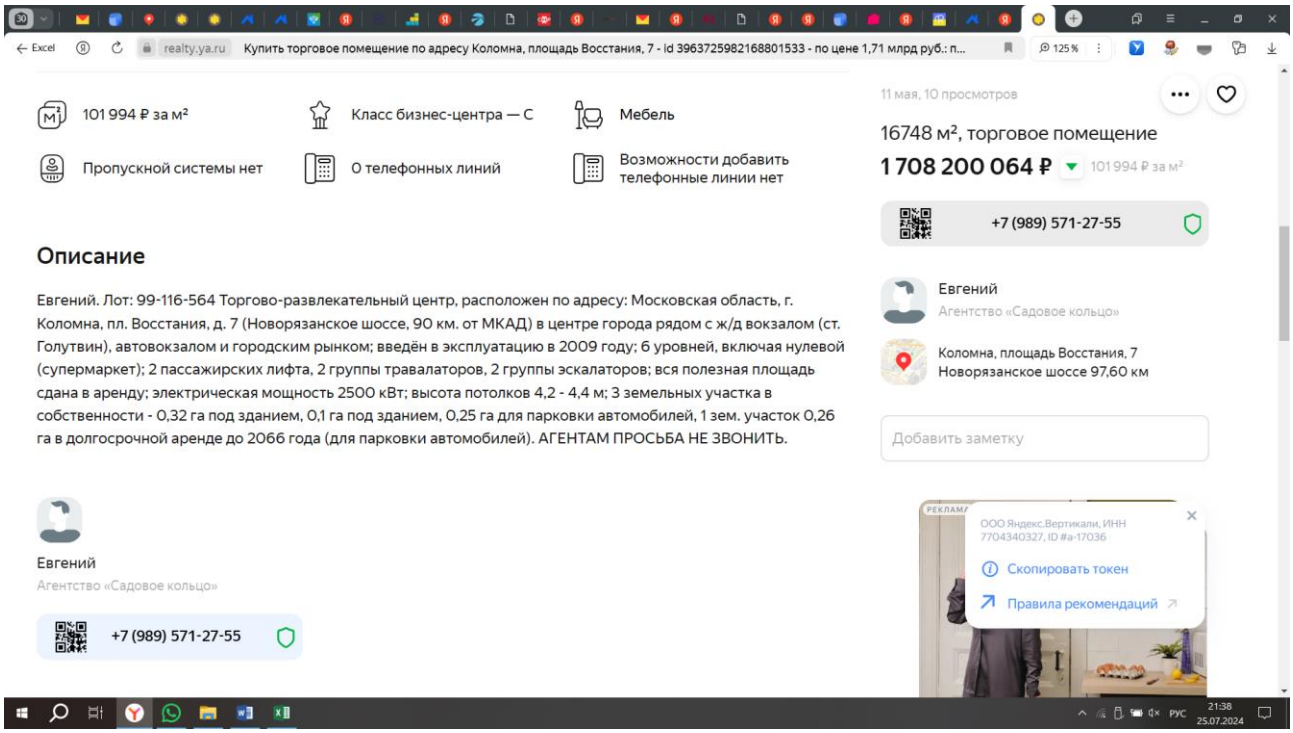
https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/





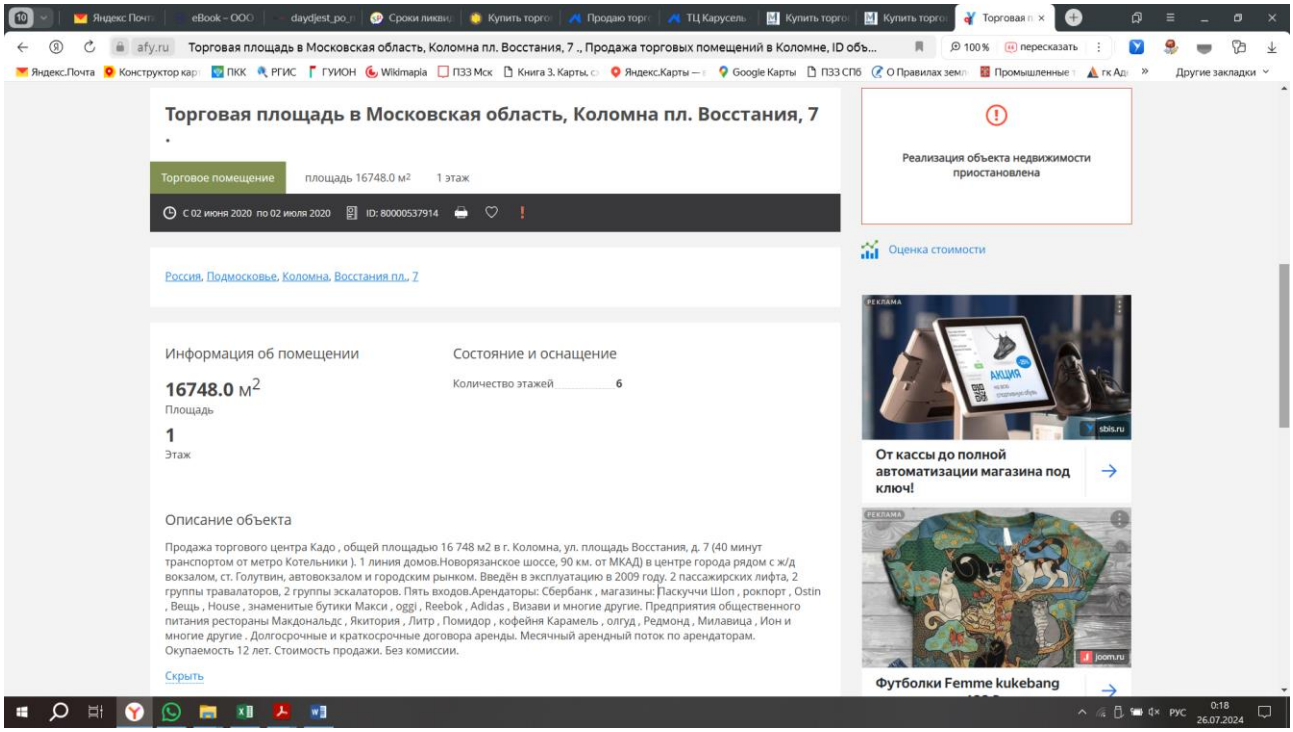
Аналог 2. https://realty.ya.ru/offer/3963725982168801533/



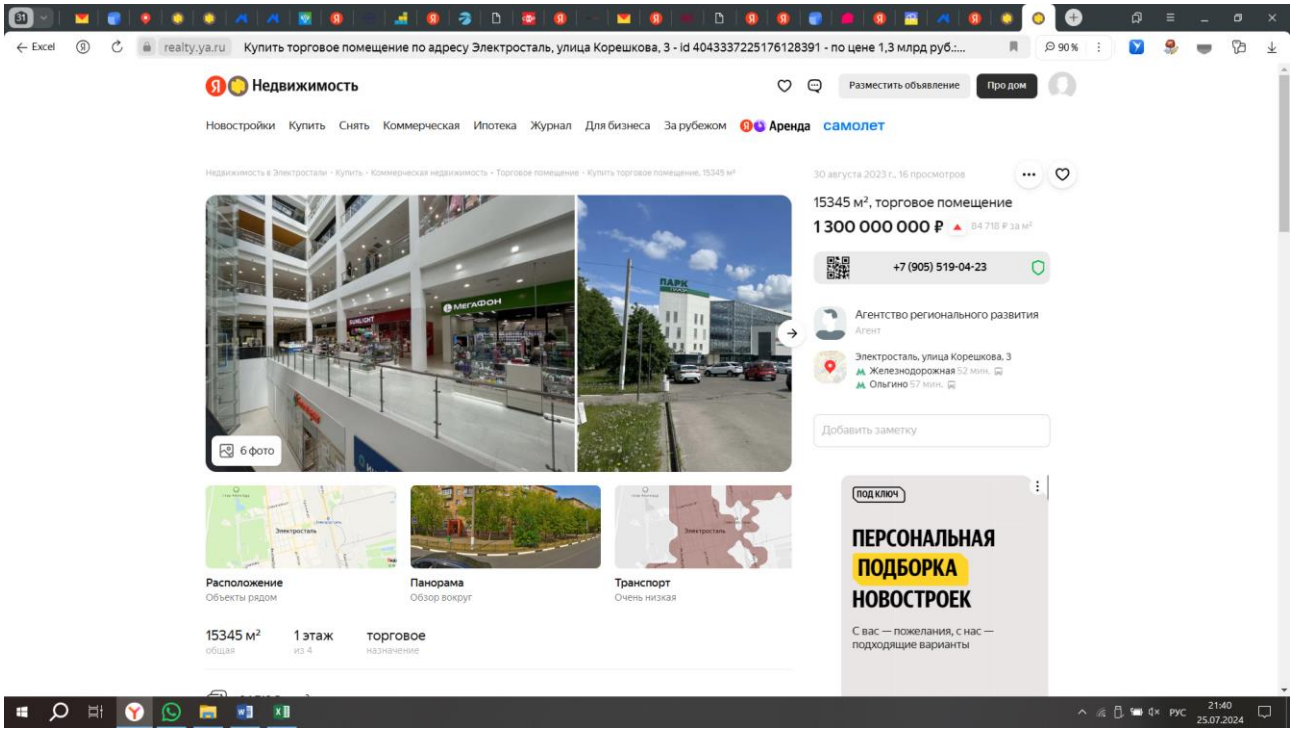


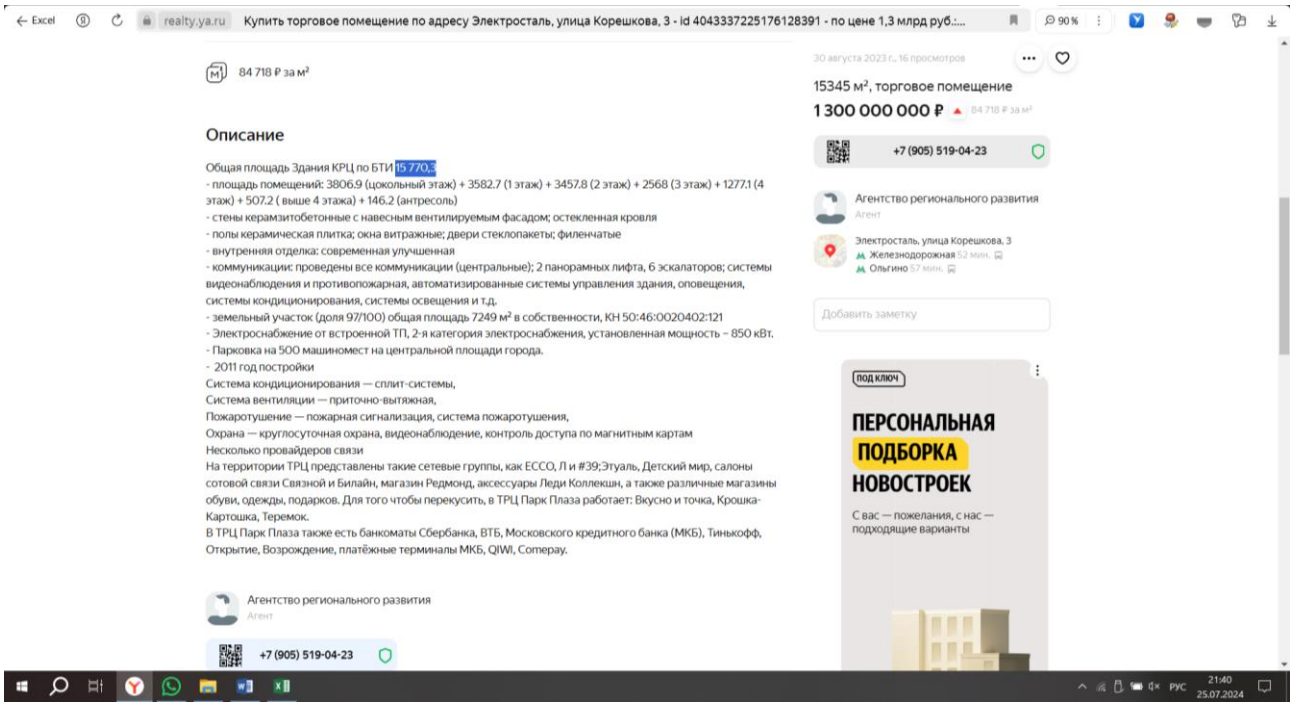
Подтверждение факта нахождения аналога № 2 в листингах свыше 1 года:

https://afy.ru/kolomna/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000537914

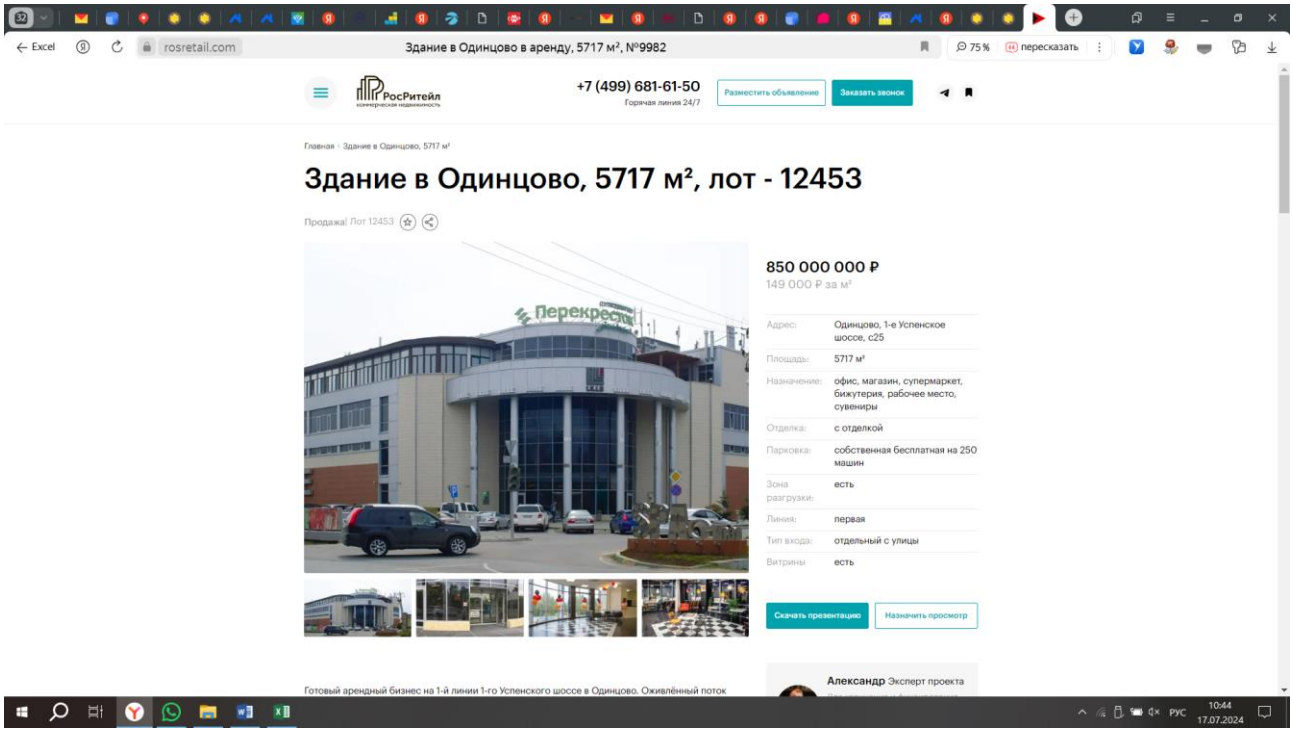


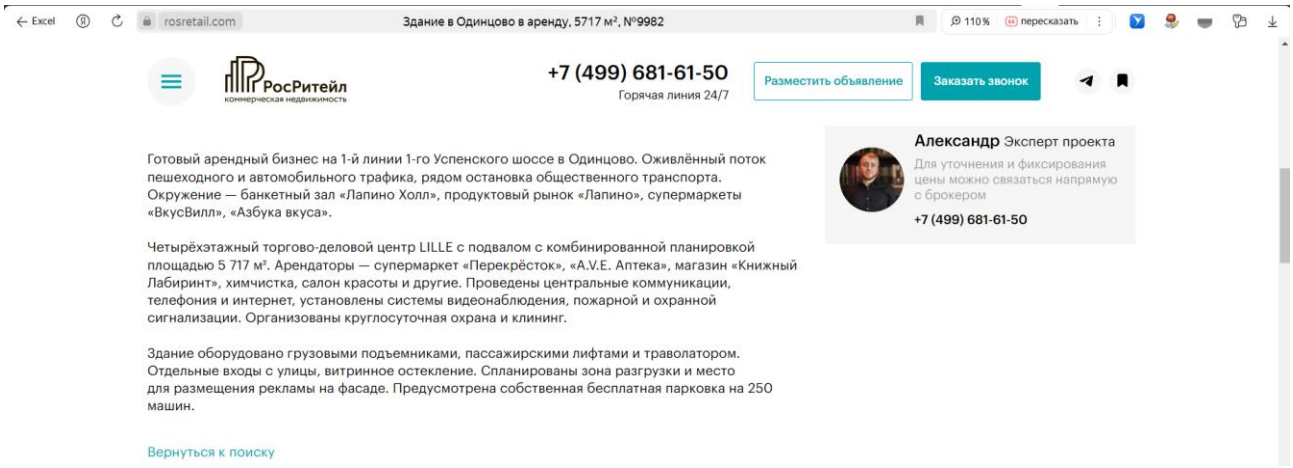
Аналог 3. https://realty.ya.ru/offer/4043337225176128391/





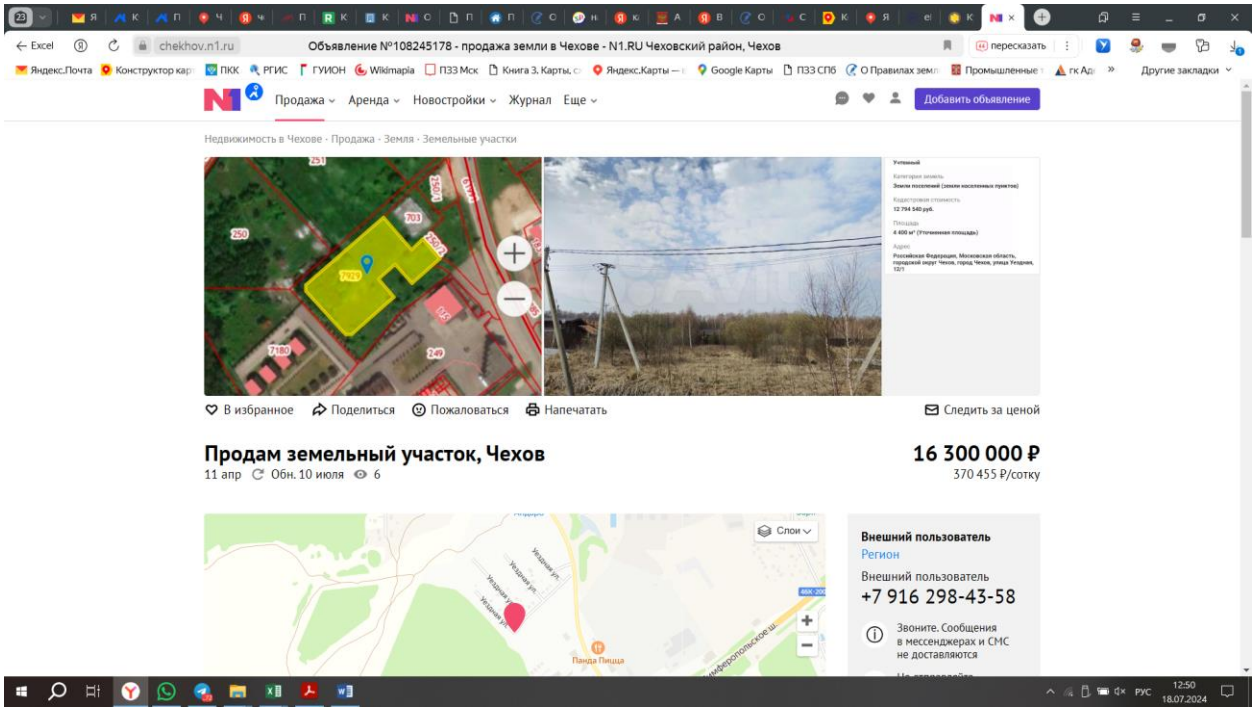
Аналог 4 (не использовался в расчетах): https://rosretail.com/lots/pomeshchenie-v-odincovo-5717m

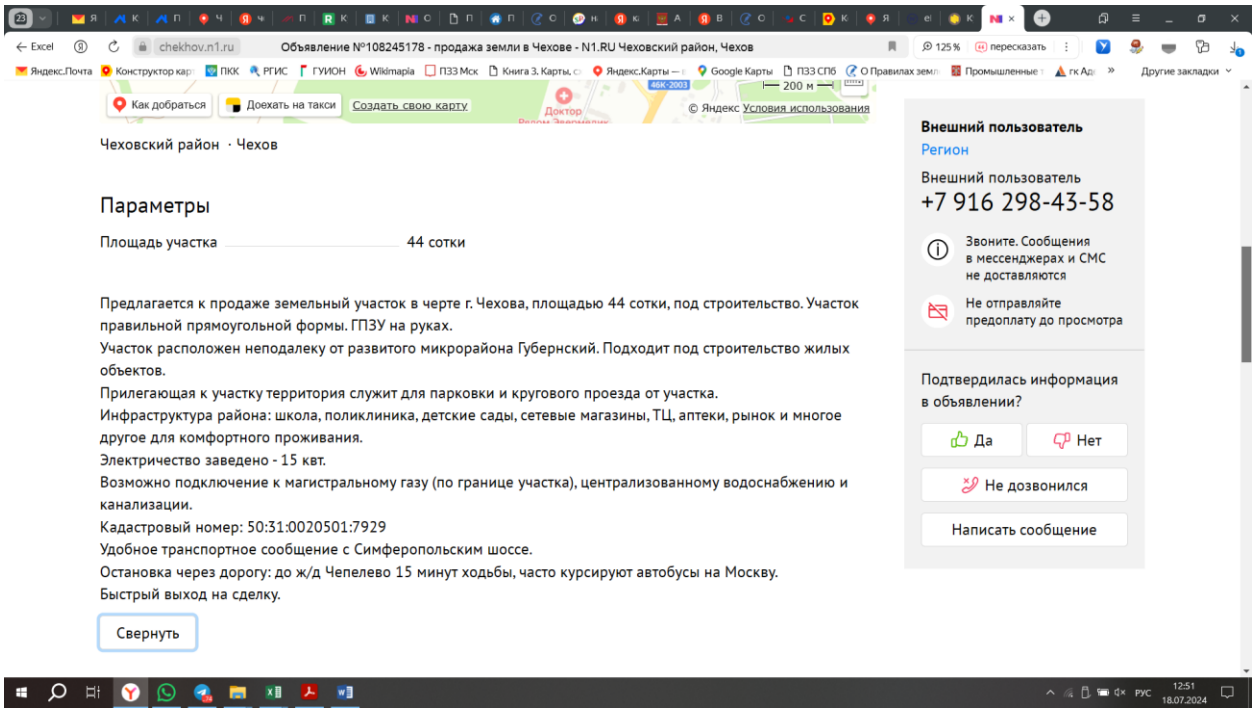


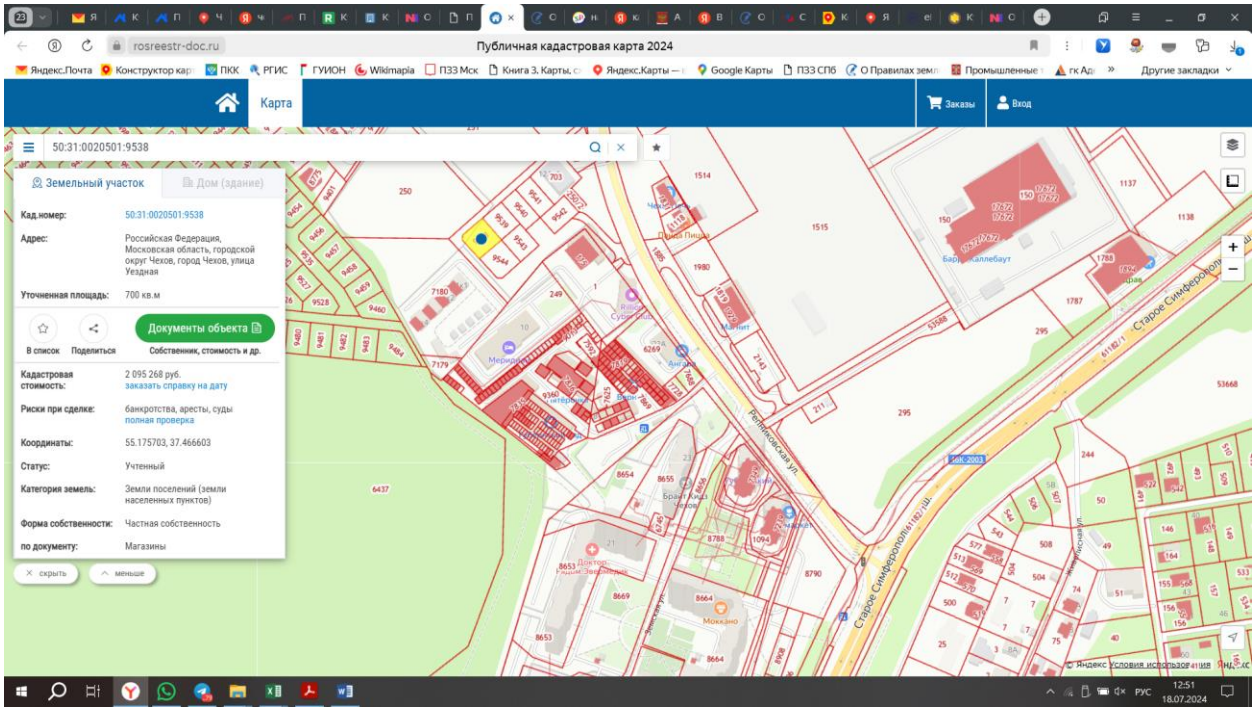


Предложения по продаже земельных участков

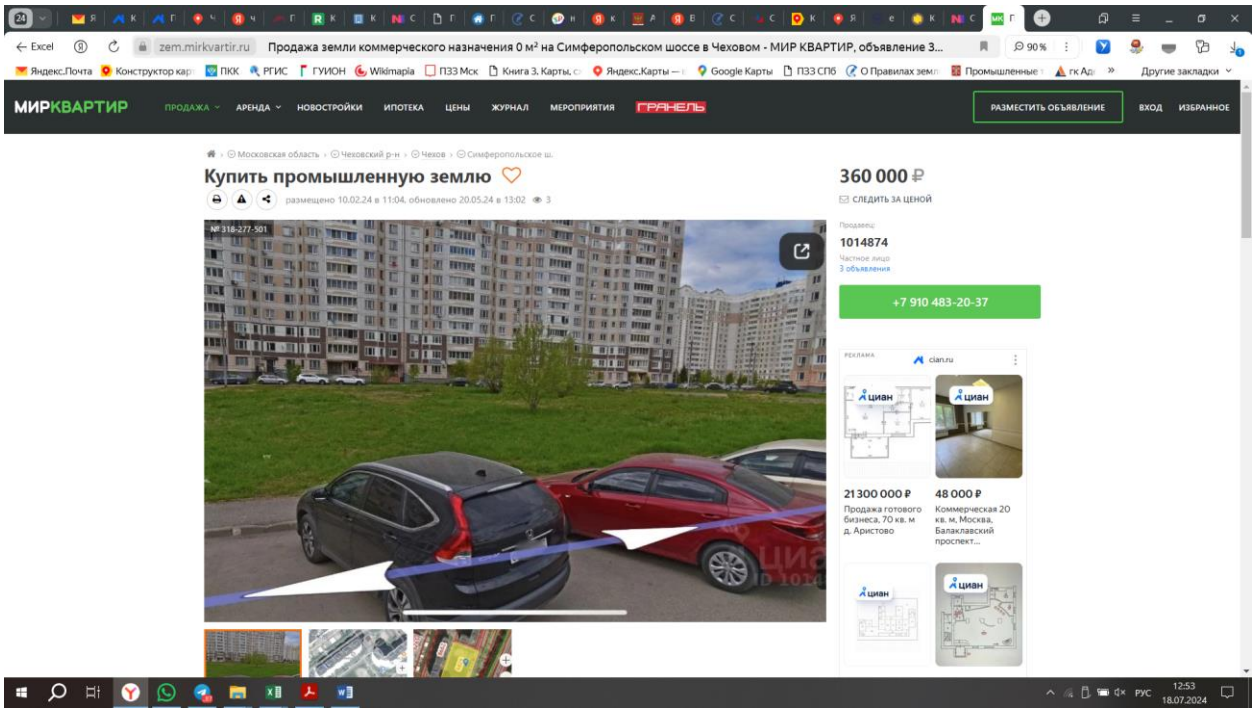
Аналог 1. https://chekhov.n1.ru/view/108245178/

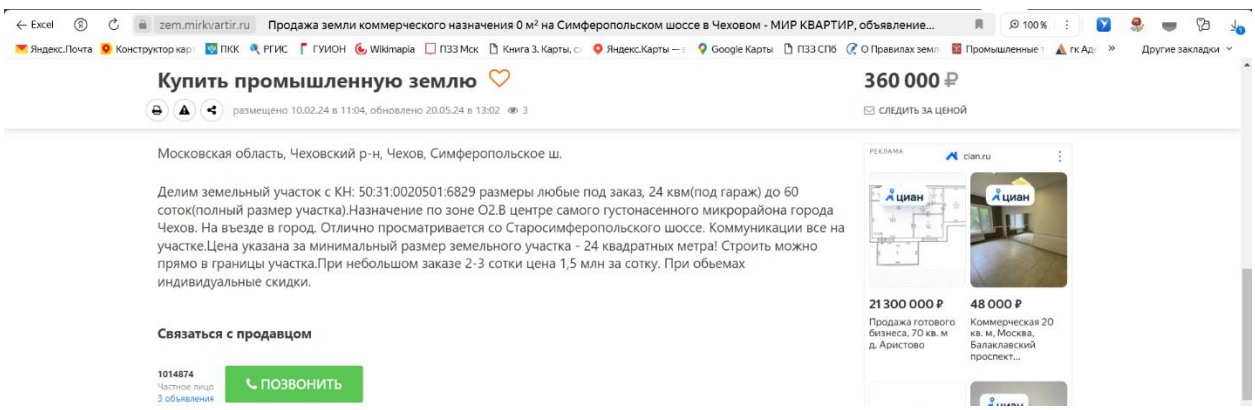


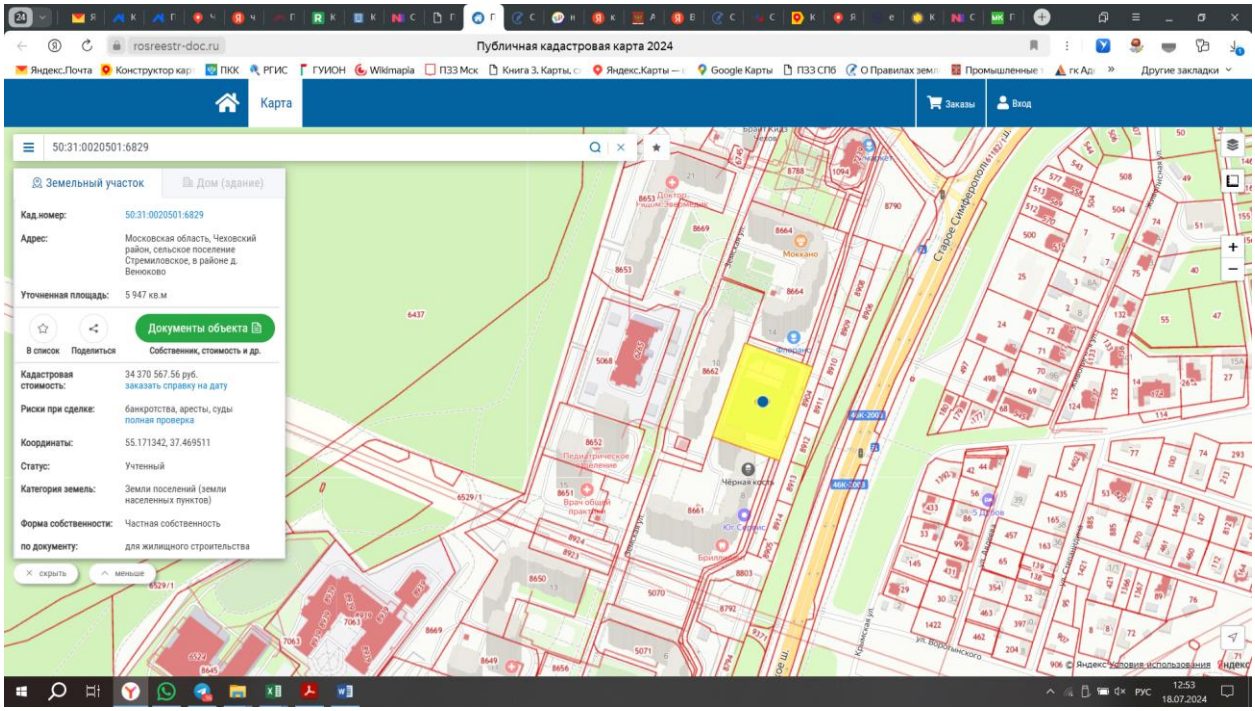




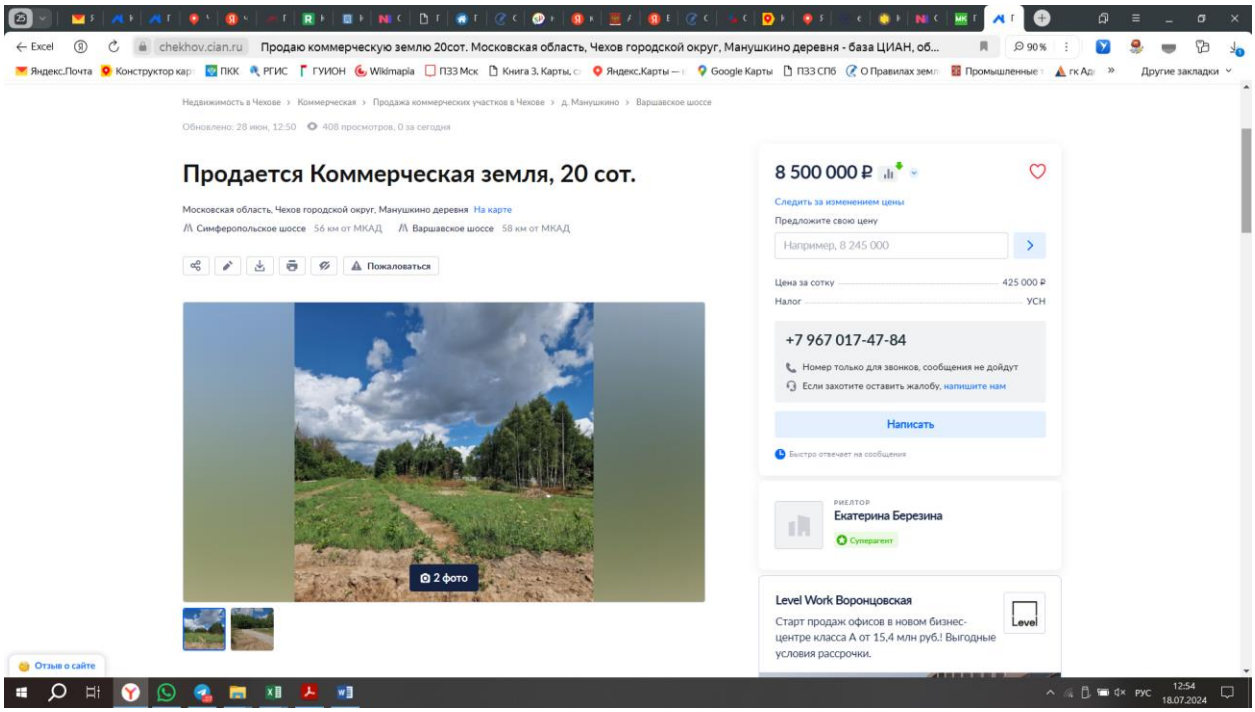
Аналог 2. https://zem.mirkvartir.ru/318277501/

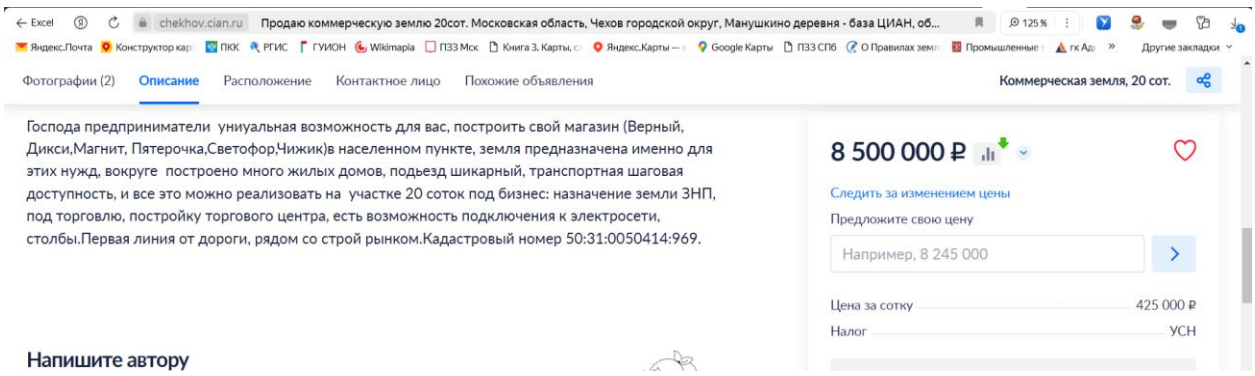




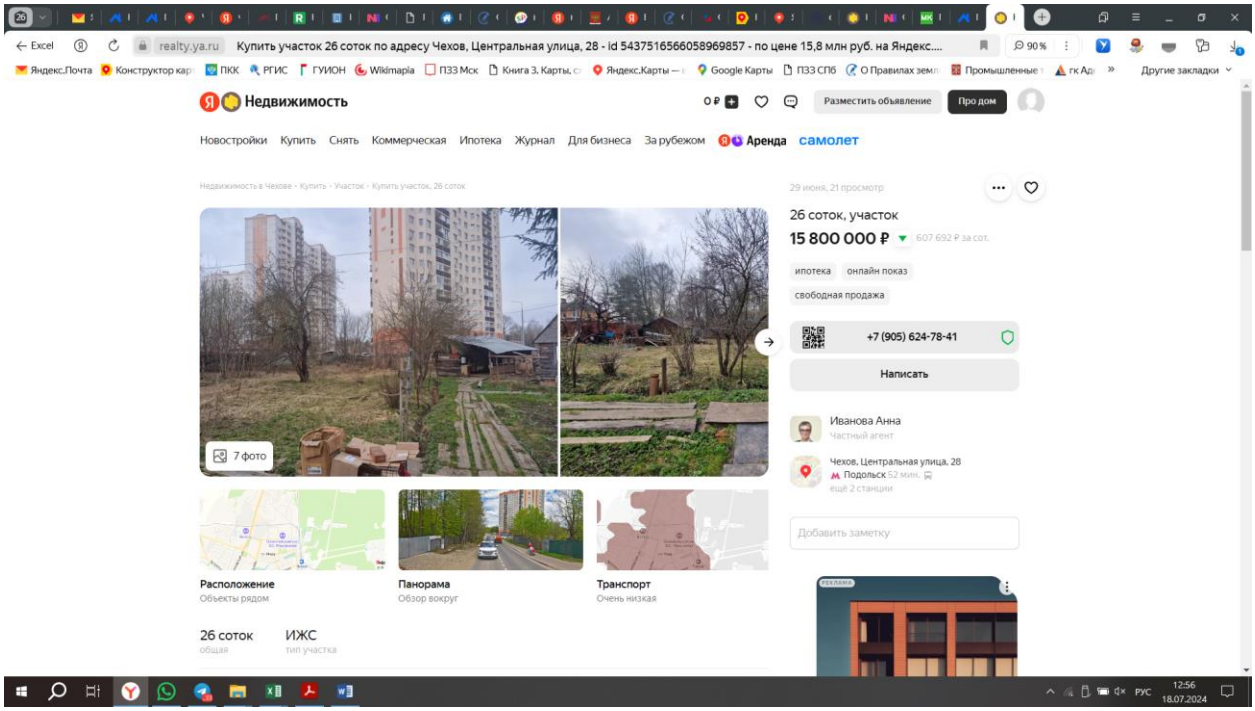


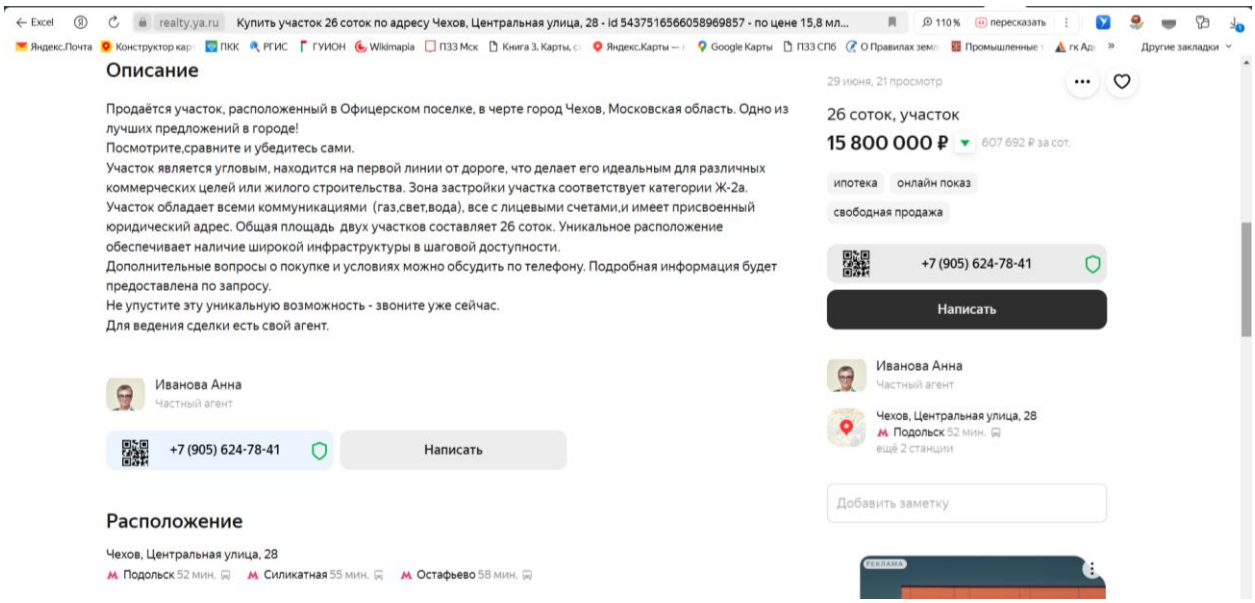
Аналог 3. https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/290421131/

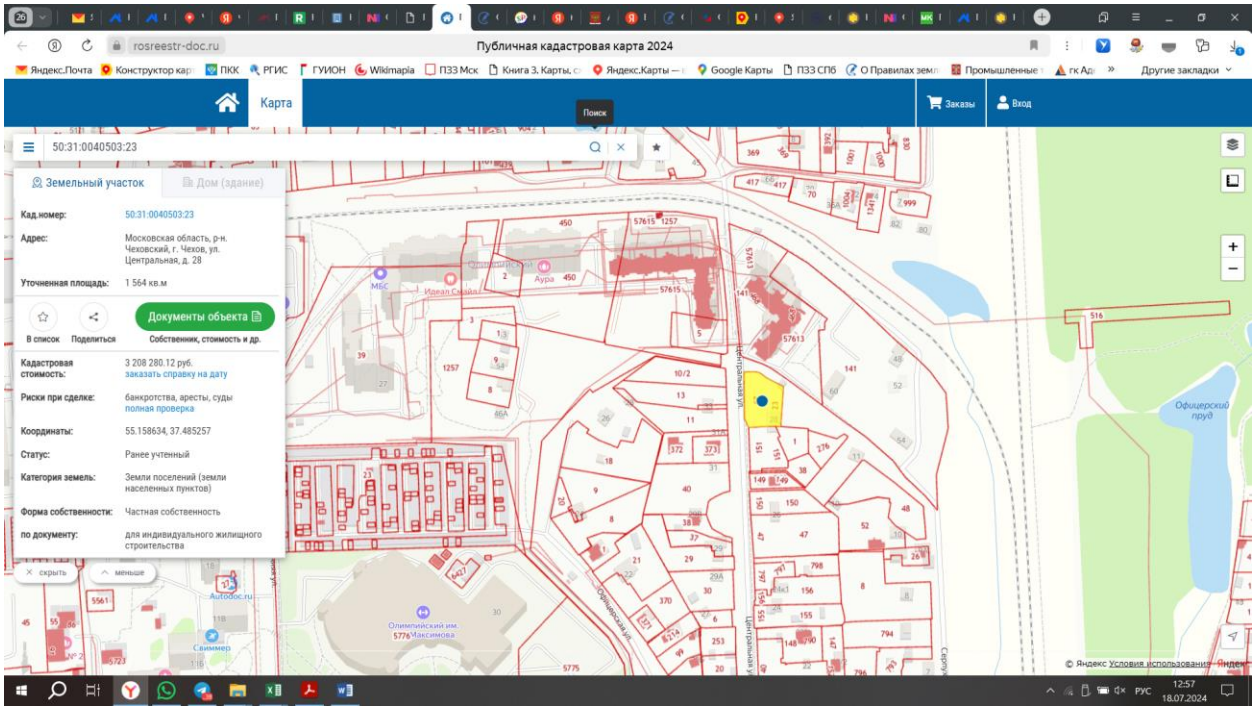




Аналог 4. https://realty.ya.ru/offer/5437516566058969857/






rosreestr-doc.ru
Публичная кадастровая карта 2024
Карта
Поиск
Заказы
Вход
50:31:0040503:23
Земельный участок
Дом (здание)
Кад.номер: 50:31:0040503:23
Адрес: Московская область, р-н. Чеховский, г. Чехов, ул. Центральная, д. 28
Уточненная площадь: 1 564 кв.м
В список
Поделиться
Документы объекта
Собственник, стоимость и др.
Кадастровая стоимость: 3 208 280.12 руб.
заказать справку на дату
Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
полная проверка
Координаты: 55.158634, 37.485257
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Частная собственность
по документу: для индивидуального жилищного строительства
скрыть
меньше
Офицерский пруд
Олимпийский им. Максимова
Autodoc.ru
Свиммер
12:57
18.07.2024

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

Исх. № б/н
«25» июля 2024 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что информация в составе нижеперечисленных документов, предоставленная нами в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 2 от 11 июля 2024 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

- Реестр арендаторов по состоянию на 30.06.2024 г.
- Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2023 и январь-июнь 2024 г.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с этим просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименования контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия, и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Дополнительно сообщаем и даем согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Сообщаем дополнительные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов:

- Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.
- Арендопригодная площадь торгово-развлекательного центра составляет 17 859,74 кв. м.
- Год постройки газопровода - 2009 г.
- Строительный объем трансформаторной подстанции 162 куб. м.
- Емкость парковки: подземная – 200 м/м, наземная – 36 м/м.

Сообщаем дополнительные условия получения доходов от оцениваемых объектов:

- Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.
- На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

С уважением,

Представитель по доверенности _____ /В.Ф. Алифировец/

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» ОГРН 1027739007570 г. Москва

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»

РФ, 123112, г. Москва,
наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.07.2024, поступившего на рассмотрение 05.07.2024, 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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Площадь:	9047 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255
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:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна, дата завершения кадастровых работ: 06.09.2017
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.06.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.11.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.12.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
	от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", 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 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 09.11.2017 18:34:34
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:	09.11.2017 18:34:36
		номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
		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 2", выдан 29.08.2016
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 8

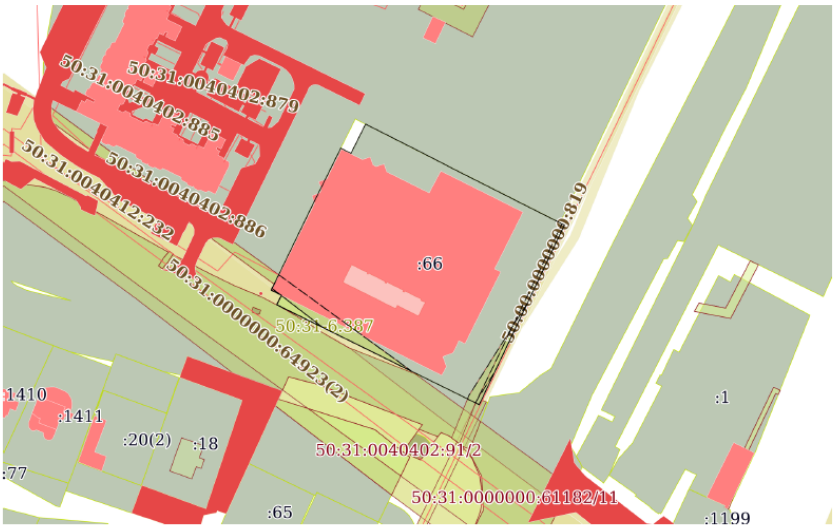
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 9

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: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

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	116°33.9`	0.4	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2`	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1`	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3`	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3`	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	116°46.0`	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	205°23.9`	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	296°12.5`	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
9	1.1.9	1.1.10	25°54.4`	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	296°27.8`	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°54.7`	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°52.9`	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8`	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	117°1.6`	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	26°32.8`	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

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: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	402043.54	2184824.39	-	0.02
2	402043.36	2184824.75	-	0.02
3	402031.73	2184847.82	-	0.02
4	402023.46	2184863.91	-	0.02
5	402023.38	2184864.06	-	0.02
6	402002.63	2184905.16	-	0.02
7	401999.18	2184912	-	0.02
8	401920.22	2184874.51	-	0.02
9	401964.13	2184785.31	-	0.02
10	401968.33	2184787.35	-	0.02
11	401970.58	2184782.83	-	0.02
12	401973.22	2184784.17	-	0.02
13	402006.9	2184800.51	-	0.02
14	402032.98	2184813.53	-	0.02
15	402030.71	2184817.98	-	0.02
1	402043.54	2184824.39	-	0.02

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 11

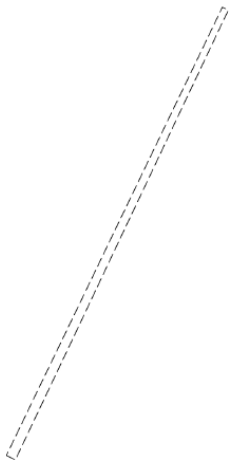
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

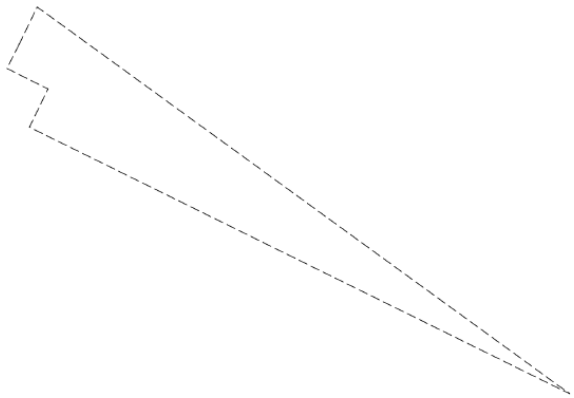
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

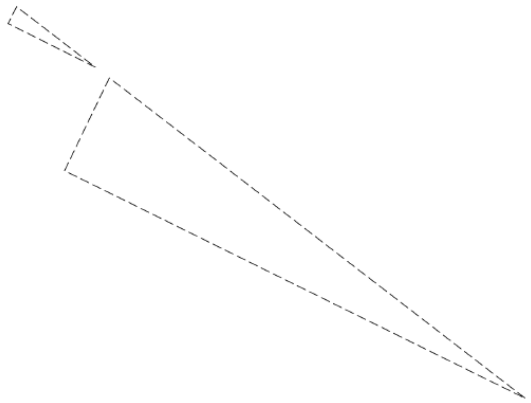
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

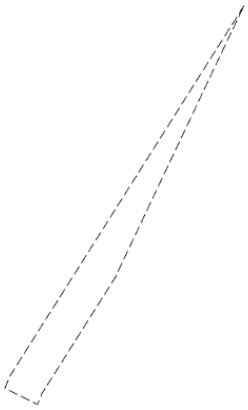
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

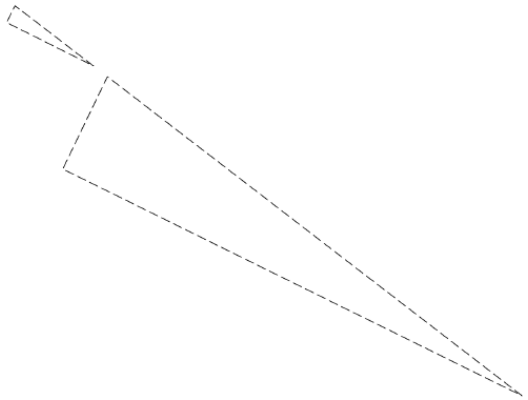
Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

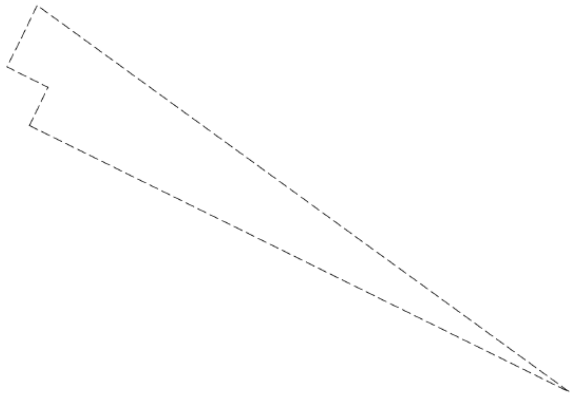
Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 17

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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:31:0040402:66/1	127	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30
50:31:0040402:66/2	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

		оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15
50:31:0040402:66/3	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

		сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14
50:31:0040402:66/4	132	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

		радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Охранная зона устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2071; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации
50:31:0040402:66/5	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2562, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

		50:31-6.1153; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево
50:31:0040402:66/6	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2563, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы: 50:31-6.1152; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 23

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401921	2184872.93	-	-
2	401920.22	2184874.51	-	0.02
3	401999.18	2184912	-	0.02
4	401999.7	2184910.97	-	-
1	401921	2184872.93	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401973.22	2184784.17	-	0.02
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.33	2184787.35	-	0.02
4	401964.13	2184785.31	-	0.02
5	401934.86	2184844.76	-	-
6	401949.25	2184824.9	-	0.1
7	401977.25	2184786.27	-	0.1
8	401977.33	2184786.16	-	-
1	401973.22	2184784.17	-	0.02

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401971.32	2184783.2	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.67	2184786.66	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
1	401971.32	2184783.2	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	0.02
3	401954.15	2184805.58	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 26

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4				
Система координат				
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	401964.82	2184895.69	-	-
2	401934.91	2184881.48	-	-
3	401922.22	2184873.45	-	-
4	401920.99	2184872.95	-	-
5	401922.76	2184869.35	-	-
6	401923.89	2184869.81	-	-
7	401924.21	2184869.97	-	-
8	401964.82	2184895.69	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 27

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5

Система координат

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	401954.15	2184805.59	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	-
3	401968.2	2184787.28	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
5	401954.15	2184805.59	-	-
1	401968.67	2184786.66	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	-
3	401971.32	2184783.2	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
5	401968.67	2184786.66	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176572378

Кадастровый номер: 50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6

Система координат

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	401964.13	2184785.31	-	-
2	401968.33	2184787.35	-	-
3	401970.58	2184782.83	-	-
4	401973.22	2184784.17	-	-
5	401977.33	2184786.16	-	-
6	401977.25	2184786.27	-	-
7	401949.25	2184824.9	-	-
8	401934.86	2184844.76	-	-
9	401964.13	2184785.31	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

3/7664 т.о.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Газопровод-ввод
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность (тип), 345.1 (значение), м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей —, количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела — М.П. — (подпись) — Ю. В. Иванова
(полное наименование должности) — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Газопровод-ввод

1.2 **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность (тип), 345.1 (значение), м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей —, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—

1.9. Примечание:
Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела — М.П. — (подпись) — Ю. В. Иванова
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела — М.П. — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) — (подпись) — (инициалы, фамилия)

4/6944

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 31 октября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0000000:14918
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4116
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание трансформаторной подстанции
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	облМосковская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	98-1	
Номер строения	—	
Литера	П	
Иное описание местоположения	Московская улица	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип), 54 (значение), кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела — Ю. В. Иванова
(полное наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КОПИЯ

Инв. № 314:092-2459
"ТП" 1/20, 0001
0000032080010001

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание
вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*К*	
Иное описание местоположения	*городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*314:092-2459*

Технический паспорт составлен по состоянию на *20 мая 2011 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Чеховский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель 2-ой комплексной производственной группы **Куликов Н.Ю.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	*1*
2	Опись технического паспорта	*2*
3	Общие сведения о здании	*3*
4	Состав объекта	*4*
5	Ситуационный план	*5*
6	План объекта	*6*
7	План этажа здания	*7-13*
8	Экспликация к плану	*14-19*
9	Сведения о правообладателях	*20*

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование *Торгово-развлекательный центр*

Год завершения строительства *2011*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *металлические сендвич-панели*

Количество надземных этажей *6* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *171631* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *32 835,0* кв.м

Площадь застройки *6941,9* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

стр. 3

Инв. № 314.092-2400

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

"ТП" 1/20, [redacted]

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К			108	вспомогательная	7,7		
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3	✓	
К			128	склад	29,5	✓	
К			129	склад	25,0	✓	
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8	✓	
К			135	основная	10,5	✓	
К			136	основная	11,8	✓	
К			137	основная	554,1	✓	
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4	√	
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К			164	основная	66,9		
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	элекрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		

	2	3	4	5	6	7	8
	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
			175	основная	100,0		
			176	основная	188,3		
			177	основная	81,8		
			178	основная	109,8		
			179	основная	29,1		
			180	подсобная	1,1		
			181	основная	83,6		
			182	основная	108,5		
			183	основная	105,6		
			184	основная	78,5		
			185	основная	30,4		
			186	основная	73,9		
			187	подсобная	8,3		
			188	основная	43,8		
			189	основная	74,6		
			190	лестничная клетка	64,4		
			191	основная	387,0		
			192	основная	159,7		
			193	основная	198,3		
			194	основная	447,1		
			195	основная	1638,0		
			196	коридор	16,1		
			197	лестничная клетка	39,8		
			198	вспомогательная	147,8		
			199	вспомогательная	11,6		
			200	вспомогательная	24,0		
			201	вспомогательная	10,1		
			202	вспомогательная	9,2		
			203	вспомогательная	14,7		
			204	вспомогательная	3,2		
			205	вспомогательная	3,6		
			206	вспомогательная	1,1		
			207	вспомогательная	3,7		
			208	вспомогательная	3,6		
			209	вспомогательная	4,1		
			210	вспомогательная	6,3		
			211	вспомогательная	6,0		
			212	вспомогательная	131,0		
			213	электрощитовая	8,0		
			214	лестничная клетка	39,8		
			215	коридор	24,2		
			216	вспомогательная	133,1		
			217	вспомогательная	5,7		
			218	лифтовой холл	22,5		
			219	коридор	14,5		
			220	коридор	35,9		
			221	лестничная клетка	40,4		
			222	вспомогательная	5,8		
			223	лифтовой холл	159,4		
	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
			225	коридор	456,8		
			226	электрощитовая	8,1		
			227	лестничная клетка	39,8		
			228	основная	28,5		
			229	основная	30,9		
			230	основная	19,9		
			231	основная	31,0		
			232	основная	20,0		
			233	основная	31,8		
			234	лестничная клетка	11,4		
			235	вспомогательная	3,6		
			236	вспомогательная	95,1		
			237	коридор	55,1		
			238	электрощитовая	11,7		
			239	лифтовой холл	26,7		
			240	лестничная клетка	26,8		
			241	основная	68,0		
			242	основная	52,9		
			243	основная	18,6		
			244	основная	18,7		
			245	основная	52,7		
			246	основная	42,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная	4,8	V4,84	
К			248	основная	4,3	√	
К			249	основная	18,7	√	
К			250	основная	19,3		
К			251	основная	50,6		
К			252	коридор	71,1		
К			253	вспомогательная	7,8		
К			254	вспомогательная	13,6		
К			255	холл	1369,5		
К			256	основная	16,2		
К			257	основная	62,4		
К			258	балкон	104,7		
К			259	основная	160,1		
К			260	лестничная клетка	64,2		
К			261	основная	214,9		
К			262	коридор	730,4		
К			263	основная	202,2		
К			264	основная	203,2		
К			265	основная	202,5		
К			266	основная	202,4		
К			267	основная	417,9		
К			268	коридор	59,0		
К			269	коридор	9,9		
К			270	вспомогательная	2,2		
К			271	умывальник	5,6		
К			272	туалет	3,7		
К			273	умывальник	4,7		
К			274	туалет	7,8		
К			275	туалет	8,5		
К			276	туалет	8,4		
К			277	туалет	7,5		
К			278	туалет	4,6		
К			279	туалет	3,5		
К			280	умывальник	5,4		
К			281	коридор	52,6		
К			282	вспомогательная	2,3		
К			283	холодильные камеры	26,7		
К			284	склад	16,1		
К			285	уборочная кухни	1,6		
К			286	тамбур санузла	1,0		
К			287	санузел для персонала	1,7		
К			288	душевая	1,8		
К			289	гардероб для персонала	10,4		
К			290	заготовочная	11,6		
К			291	коридор	2,4		
К			292	коридор	40,7		
К			293	офис	4,9		
К			294	подсобное помещение станции пицы	4,2		
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря	12,2		
К			296	производственное помещение	34,2		
К			297	суши-бар	13,5		
К			298	бар напитков	9,4		
К			299	касса	2,4		
К			300	коридор	5,2		
К			301	кухня	3,3		
К			302	станция пиццы/пасты	13,7		
К			303	зал для посетителей IL Patio	133,0		
К			304	детский уголок	10,3		
К			305	зал для посетителей Планета Суши	114,3		
К	5	1	306	лестничная клетка	39,9	4,15	
К			307	коридор	11,9		
К			308	вспомогательная	408,0		
К			309	электрощитовая	8,4		
К			310	лестничная клетка	40,0		
К			311	лифтовой холл	35,6		
К			312	основная	60,2		
К			313	коридор	71,3		
К			314	основная	50,8		
К			315	основная	52,5		
К			316	вспомогательная	5,7		

	2	3	4	5	6	7	8
	5	1	317	туалет	5,7	4,15	
К			318	туалет	2,4		
К			319	вспомогательная	6,3		
К			320	основная	97,6		
К			321	туалет	7,3		
К			322	вспомогательная	4,6		
К			323	коридор	8,7		
К			324	основная	34,3		
К			325	электрощитовая	4,9		
К			326	основная	10,1		
К			327	коридор	45,6		
К			328	вспомогательная	2,3		
К			329	основная	16,4		
К			330	основная	12,6		
К			331	лестничная клетка	13,0		
К			332	коридор	11,4		
К			333	основная	11,2		
К			334	основная	20,2		
К			335	электрощитовая	11,4		
К			336	основная	43,7		
К			337	основная	14,0		
К			338	основная	18,9		
К			339	основная	29,2		
К			340	коридор	89,7		
К			341	основная	18,7		
К			342	основная	29,1		
К			343	основная	18,8		
К			344	основная	29,3		
К			345	основная	18,7		
К			346	основная	29,2		
К			347	основная	19,0		
К			348	коридор	53,1		
К			349	основная	29,2		
К			350	основная	18,6		
К			351	основная	30,5		
К			352	коридор	18,7		
К			353	коридор	32,8		
К			354	лифтовой холл	15,1		
К			355	коридор	27,5		
К			356	лестничная клетка	25,8		
К			357	вспомогательная	2,7		
К			358	вспомогательная	4,4		
К			359	основная	64,6		
К			360	коридор	99,6		
К			361	основная	213,0		
К	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
К			363	лестничная клетка	7,3		
К			364	котельная	151,8		
К			365	коридор	9,1		
К			366	лестничная клетка	5,9		
				Всего:	**32835,0**		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
"Фараон" *(ИНН: 8015396)*	собственность	*Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.*	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		*Андреева Н.П.*	

стр. 20

Копия верна

Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
19 (девятнадцать) листов

Руководитель КПГ №1
Чеховского отдела Южного филиала
ГБУ МО «МОБТИ»

_____ Марморин С.С.

09 апреля 2021г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ» ФИЛИАЛ ГБУ МО «МОБТИ» ЮЖНЫЙ ОТДЕЛ ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здания

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:31:0000000:18255

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Акционерное общество "Сбербанк Управление активами", ОГРН: 1027739007570, ИНН: 7710183778

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Чуприн Максим Сергеевич

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 138-457-415 84

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
26771

Контактный телефон: +7 929 585-73-65

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.11/10, стр.2
chuprin.max@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
А СРО «Кадастровые инженеры»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «Геодезия и кадастр», 111625, г. Москва, ул. Поселковая, д. 4

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ 17-2823 «07» августа 2018 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» июня 2019 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Проектная документация	б/н, ООО "АСК" Инжиниринг-М", 17.09.2018
2	Техническое заключение	б/н, ООО "АСК" Инжиниринг-М", 17.09.2018
3	Выписка из ЕГРН	99/2018/236045294, ФГИС ЕГРН, 25.12.2018

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат Московская

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_____» _____ _____г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica Disto lite5	№ 25127-03, до 27.12.2019	№ 337543 от 28.12.2018

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

Исходные данные

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места		
Обозначение машино-места (номер)		
2.1. Сведения о расстояниях		
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места		
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места		
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости			
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
N п/п специальной метки	**Координаты, м**		**Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м**
	X	**Y**	
1	**2**	**3**	**4**
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	**Координаты, м**		**Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м**
	X	**Y**	
1	**2**	**3**	**4**
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	50:31:0000000:18255
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 314:092-2459
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:31:0040402
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	**Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 в результате перепланировки.

Работы по изменению помещения не затрагивают конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности, а также не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. В связи с этим, согласно пункту 17 части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) выдача разрешения на строительство не требуется.

Проект и Техническое заключение по факту выполненной перепланировки здания включены в состав приложения к техническому плану.

В ходе работ была изменена внутренняя планировка помещений в здании. Площадь здания не изменилась.

Согласно письму Минэкономразвития России от 10.03.2017 N Д23и-1291, если в отношении ранее учтенного здания не выполнялись работы по реконструкции, то определение площади здания (приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) не требуется.

Дополнительно сообщаем, что согласно Градостроительному кодексу РФ реконструкция – это в том числе и изменение площади здания.

Согласно пункту 42 приказа Минэкономразвития от 18.12.2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования) в разделе «Характеристики объекта недвижимости» заполнены следующие строки: вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровый номер квартала.

Обращаю внимание, что в графической части, в соответствии с пунктом 52 Требований используются специальные условные знаки, содержащиеся в приложении к Требованиям.

Поскольку в приложении к Требованиям содержатся не все необходимые для оформления Плана этажей обозначения, на основании пункту 51 Требованиям, планы дополнены кадастровым инженером необходимыми обозначениями: лифт; стена с одинарным окном; стена с заложенными дверными и оконными проемами; оконный проем без стекла; стеклянная перегородка; перегородка высотой 1.1 м; обозначение колонны на плане

Обращаю внимание, что согласно Проекту перепланировки, утвержденному от 17.09.2018, на 4 этаже в комнатах 60, 61 установлены неостекленные оконные проемы.

С 1 января 2017г. вступил в силу Приказ Минэкономразвития от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а так же формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». Однако XML-схема, используемая для формирования XML документов технического плана и соответствующая требованиям приказа, в настоящий момент не утверждена. В связи с этим для предотвращения получения замечаний по п.26 Требований указываю общие сведения о кадастровых работах далее:

1. Фамилия, имя, отчество: Чуприн Максим Сергеевич;
2. Страховой номер индивидуального лицевого счета: 138-457-415 84;
3. № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 26771;
4. Контактный телефон: +7(929) 585-73-65;
5. Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.11/10, стр.2, chuprin.max@yandex.ru;
6. Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Геодезия и кадастр", 111625, г. Москва, ул. Поселковая, д. 4;
7. Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО «Кадастровые инженеры»;
8. № и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ «07» августа 2018 г. № 17-2823.

Технический план подготовил кадастровый инженер Чуприн Максим Сергеевич, являющийся членом СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 8891). Сведения о СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "25" ноября 2016 г. N 002).

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	≈ 6486 ≈ 5981,0
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5		
К			36	торговый зал	1158,0		
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентеляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4		
К			42	коридор	81,6		
К			43	вспомогательная	18,8		
К			44	коридор	65,1		
К			45	туалет	4,4		
К			46	вспомогательная	8,4		
К			47	вспомогательная	12,3		
К			48	основная	70,8		
К			49	основная	7,2		
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2		
К			56	коридор	64,3		
К			57	электрощитовая	5,3		
К			58	вспомогательная	10,5		
К			59	вспомогательная	18,9		
К			60	коридор	142,2		
К			61	вспомогательная	4,8		
К			62	вспомогательная	5,5		
К			63	вспомогательная	6,6		
К			64	вспомогательная	9,7		
К			65	вспомогательная	49,4		
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4		
К			68	основная	2,7		
К			69	вспомогательная	5,1		
К			70	вспомогательная	6,2		
К			71	вспомогательная	2,9		
К			72	вспомогательная	2,0		
К			73	вспомогательная	4,7		
К			74	вспомогательная	6,6		
К			75	вспомогательная	4,7		
К			76	вспомогательная	13,3		
К			77	вспомогательная	13,9		
К			78	вспомогательная	3,4		
К			79	вспомогательная	3,4		
К			80	вспомогательная	1,7		
К			81	вспомогательная	10,5		
К			82	вспомогательная	4,8		
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К			108	вспомогательная	7,7		
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	6045,97
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К			164	основная	66,9		
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	6093,3
К			166	элекрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4		
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	5992,00
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная	4,8	4,84	
К			248	основная	4,3		
К			249	основная	18,7		
К			250	основная	19,3		
К			251	основная	50,6		
К			252	коридор	71,1		
К			253	вспомогательная	7,8		
К			254	вспомогательная	13,6		
К			255	холл	1369,5		
К			256	основная	16,2		
К			257	основная	62,4		
К			258	балкон	104,7		
К			259	основная	160,1		
К			260	лестничная клетка	64,2		
К			261	основная	214,9		
К			262	коридор	730,4		
К			263	основная	202,2		
К			264	основная	203,2		
К			265	основная	202,5		
К			266	основная	202,4		
К			267	основная	417,9		
К			268	коридор	59,0		
К			269	коридор	9,9		
К			270	вспомогательная	2,2		
К			271	умывальник	5,6		
К			272	туалет	3,7		
К			273	умывальник	4,7		
К			274	туалет	7,8		
К			275	туалет	8,5		
К			276	туалет	8,4		
К			277	туалет	7,5		
К			278	туалет	4,6		
К			279	туалет	3,5		
К			280	умывальник	5,4		
К			281	коридор	52,6		
К			282	вспомогательная	2,3		
К			283	холодильные камеры	26,7		
К			284	склад	16,1		
К			285	уборочная кухни	1,6		
К			286	тамбур санузла	1,0		
К			287	санузел для персонала	1,7		
К			288	душевая	1,8		
К			289	гардероб для персонала	10,4		
К			290	заготовочная	11,6		
К			291	коридор	2,4		
К			292	коридор	40,7		
К			293	офис	4,9		
К			294	подсобное помещение станции пицы	4,2		
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря	12,2		
К			296	производственное помещение	34,2		
К			297	суши-бар	13,5		
К			298	бар напитков	9,4		
К			299	касса	2,4		
К			300	коридор	5,2		
К			301	кухня	3,3		
К			302	станция пиццы/пасты	13,7		
К			303	зал для посетителей IL Patio	133,0		
К			304	детский уголок	10,3		
К			305	зал для посетителей Планета Суши	114,3		
К	5	1	306	лестничная клетка	39,9	4,15	2104,2
К			307	коридор	11,9		
К			308	вспомогательная	408,0		
К			309	электрощитовая	8,4		
К			310	лестничная клетка	40,0		
К			311	лифтовой холл	35,6		
К			312	основная	60,2		
К			313	коридор	71,3		
К			314	основная	50,8		
К			315	основная	52,5		
К			316	вспомогательная	5,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	5	1	317	туалет	5,7	4,15	1359,9
К			318	туалет	2,4		
К			319	вспомогательная	6,3		
К			320	основная	97,6		
К			321	туалет	7,3		
К			322	вспомогательная	4,6		
К			323	коридор	8,7		
К			324	основная	34,3		
К			325	электрощитовая	4,9		
К			326	основная	10,1		
К			327	коридор	45,6		
К			328	вспомогательная	2,3		
К			329	основная	16,4		
К			330	основная	12,6		
К			331	лестничная клетка	13,0		
К			332	коридор	11,4		
К			333	основная	11,2		
К			334	основная	20,2		
К			335	электрощитовая	11,4		
К			336	основная	43,7		
К			337	основная	14,0		
К			338	основная	18,9		
К			339	основная	29,2		
К			340	коридор	89,7		
К			341	основная	18,7		
К			342	основная	29,1		
К			343	основная	18,8		
К			344	основная	29,3		
К			345	основная	18,7		
К			346	основная	29,2		
К			347	основная	19,0		
К			348	коридор	53,1		
К			349	основная	29,2		
К			350	основная	18,6		
К			351	основная	30,5		
К			352	коридор	18,7		
К			353	коридор	32,8		
К			354	лифтовой холл	15,1		
К			355	коридор	27,5		
К			356	лестничная клетка	25,8		
К			357	вспомогательная	2,7		
К			358	вспомогательная	4,4		
К			359	основная	64,6		
К			360	коридор	99,6		
К			361	основная	213,0		
К	6	1	362	коридор	9,0	3,47	1351
К			363	лестничная клетка	7,3		
К			364	котельная	151,8		
К			365	коридор	9,1		
К			366	лестничная клетка	5,9		
				Всего:	**32835,0**		

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.07.2024, поступившего на рассмотрение 05.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4116; Условный номер 50-50-31/069/2009-289
Местоположение:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь:	54
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной подстанции
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	1223556.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.06.2017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", 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 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 09.11.2017 18:14:37
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:	09.11.2017 18:14:39
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021 по 30.09.2021
	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 2", выдан 29.08.2016
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: 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

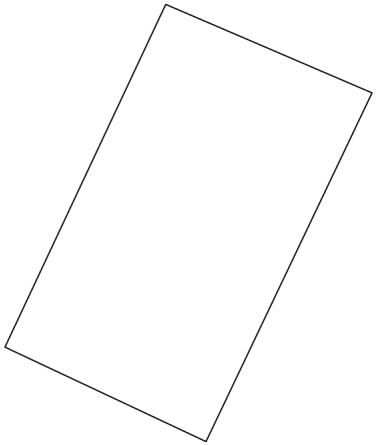
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402088.37	2184859.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402079.03	2184855.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402081.56	2184849.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176569054	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:32038	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	54

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.07.2024, поступившего на рассмотрение 05.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
Площадь:	32835
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	2028290843.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Алякин Вадим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 23.04.2019
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", 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 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
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:	24.08.2022 17:13:54
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/143/2022-93
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2022 3 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" (АО "Альфа-Банк"), ИНН: 7728168971
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0137/22, выдан 12.07.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:22:28
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-82
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Одежда 3000", ИНН: 7708589562
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.07.2019 11:40:51
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2019-57
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2018-36
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
199	4.5	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:31:00
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 30.09.2021
		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 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:33:51
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-84
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:25:21
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-83
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:14:44
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-81
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.10.2016 15:50:08
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018
		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:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5 Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7 Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05
		номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

203		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 по 11.04.2016 с 08.05.2013 по 11.04.2016
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7714844316
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140 Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3
		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
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 с 24.03.2016 на срок 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	31.08.2015 13:46:31
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/003/2015-7235/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.08.2015 по 31.08.2018 с 31.08.2015 по 31.08.2018
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 28/14, выдан 08.06.2014, дата государственной регистрации: 31.08.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/1
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	26.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2014 с 26.11.2014 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 14/14, выдан 24.06.2014, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/056/2014-304

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
		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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	31.12.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2013 по 28.05.2017 с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 10/13, выдан 28.06.2013, дата государственной регистрации: 31.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-232 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перемене стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 21.09.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-3115/1
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.12.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.14	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью"РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367 Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.15	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
		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:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
		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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.16	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.17	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027 с 22.06.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом" "Перекресток", ИНН: 7728029110
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 31.03.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-85 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 12.09.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2022-94
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.18	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	15.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2012 с 15.05.2012 на 7 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдорадо", ИНН: 7715641735
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 14.12.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/057/2011-119

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

213			Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 15.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/023/2012-264 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.19	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.05.2012 с 11.05.2012 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 14", ИНН: 7715840956
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 11.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
214	4.20	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177 Дополнительное соглашение, № 5, выдан 04.03.2022, дата государственной регистрации: 21.04.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-86
		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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.21	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	15.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 64, выдан 12.07.2011, дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 Дополнительное соглашение, № 8, выдан 01.12.2022, дата государственной регистрации: 16.02.2023, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2023-98
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.22	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

216		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209 Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.23	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.24	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: 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

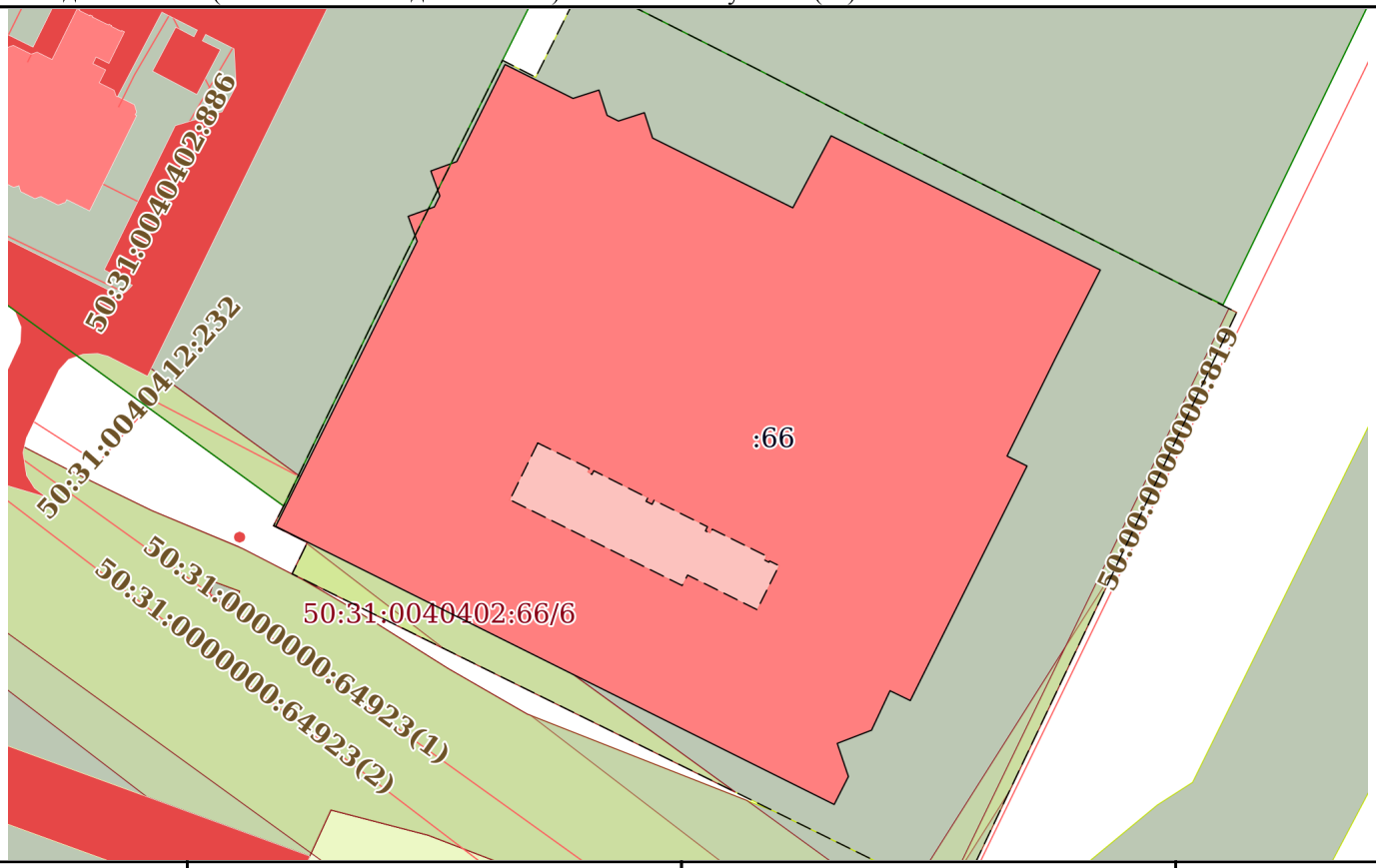
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: 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 объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402027.87	2184822.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402028.99	2184826.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402025.6	2184827.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402024.84	2184829.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402025.96	2184832.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402022.56	2184833.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402013.2	2184852.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402022.86	2184857.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	402015.96	2184871.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	402004.87	2184893.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401993.18	2184887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

13	401990.53	2184886.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.92	2184881.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401978.58	2184883.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401947.13	2184868.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401948.45	2184865.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401943.16	2184863.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401941.39	2184858.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401936.95	2184859.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401933.2	2184858.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401944.18	2184835.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401970.5	2184783.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	402008.7	2184802.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	402012.06	2184800.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	402013.32	2184804.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	402014.81	2184805.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	402018.14	2184803.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	402019.4	2184807.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

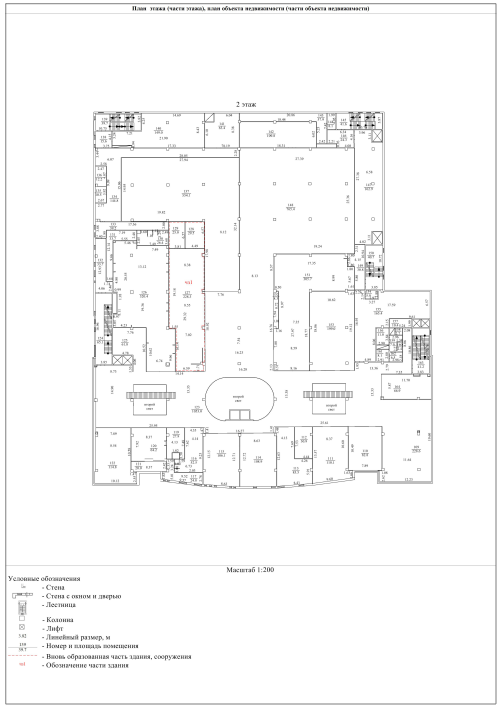
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1



Масштаб 1	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: 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

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	
2	401978.26	2184825.16	0.1	
3	401977.75	2184824.92	0.1	
4	401977.46	2184825.52	0.1	
5	401977.95	2184825.77	0.1	
6	401974.31	2184833.02	0.1	
7	401973.85	2184832.78	0.1	
8	401973.45	2184833.59	0.1	
9	401973.99	2184833.86	0.1	
10	401970.44	2184841.02	0.1	
11	401969.89	2184840.75	0.1	
12	401969.56	2184841.4	0.1	
13	401970.11	2184841.67	0.1	
14	401966.53	2184848.9	0.1	
15	401965.99	2184848.65	0.1	
16	401965.68	2184849.26	0.1	
17	401965.85	2184849.35	0.1	
18	401965.22	2184850.62	0.1	
19	401959.32	2184847.68	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

20	401963.96	2184838.36	0.1	
21	401962.56	2184837.62	0.1	
22	401974.06	2184814.52	0.1	
1	401981.67	2184818.26	0.1	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	282.8	в квадратных метрах	чз1 расположена на 2 этаже здания в южной стороне(комната 127, 128, 129 на поэтажном плане согласно дополнительного соглашения №2 от 23.05.2019 к договору аренды)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:40553	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	32826.6
2	50:31:0000000:40554	04	001	Нежилое	данные отсутствуют	276.1
3	50:31:0000000:40555	04	002	Нежилое	данные отсутствуют	198.5
4	50:31:0000000:40556	01	003	Нежилое	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40557	04	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	50:31:0000000:40558	04	004	Нежилое	данные отсутствуют	210.8
7	50:31:0000000:40559	04	005	Нежилое	данные отсутствуют	360.9
8	50:31:0000000:40560	04	006	Нежилое	данные отсутствуют	102.3
9	50:31:0040402:898	4,5	225,226, 263, 264,265,266,чп 262,267,чп 320,361	Нежилое	данные отсутствуют	2006.2

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

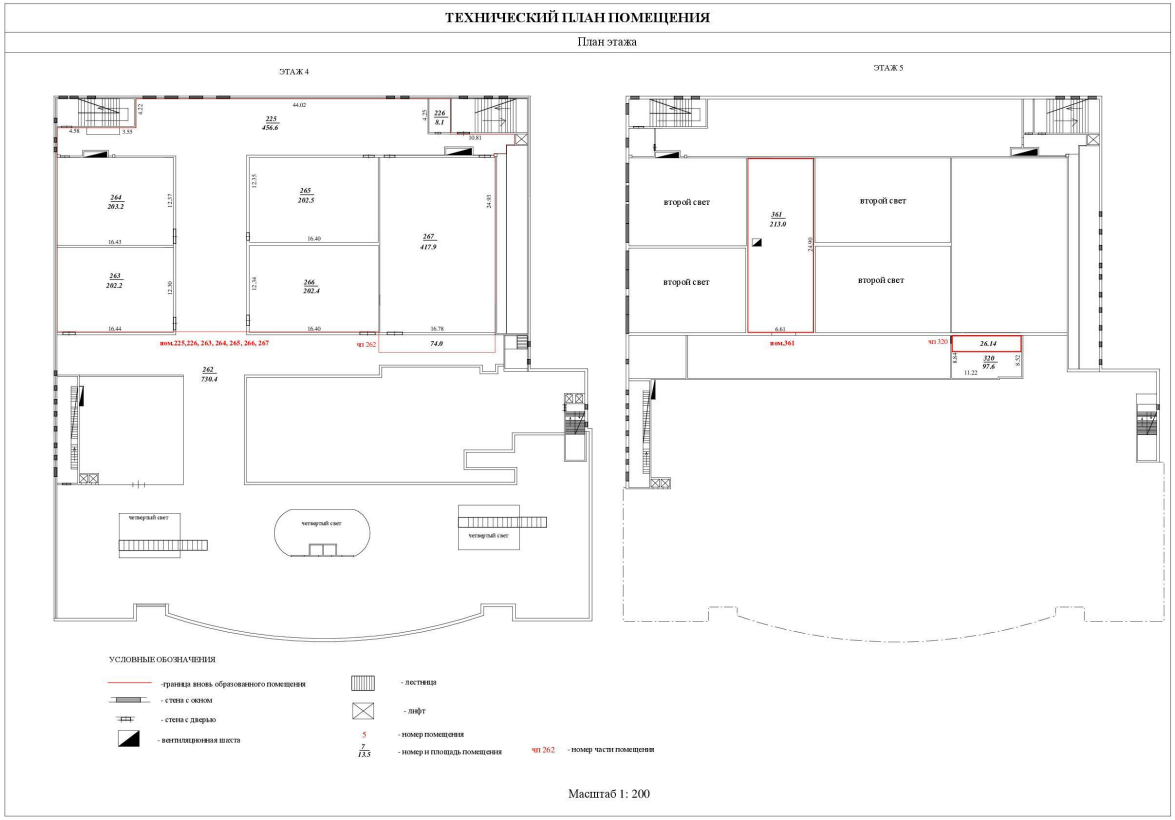
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176568263	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей): 4,5



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.07.2024, поступившего на рассмотрение 05.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4131; Условный номер 50-50-31/067/2009-182
Местоположение:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96
Площадь:	данные отсутствуют
Основная характеристика (для сооружения):	тип: протяженность; значение: 345; единица измерения: в метрах
Назначение:	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1417308.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 27.07.2017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", 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 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 09.11.2017 18:39:37
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:	09.11.2017 18:39:39
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
	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 2", выдан 29.08.2016
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: 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 объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402097.5	2184575.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402107.08	2184580.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402104.86	2184638.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402106.99	2184664.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402108.2	2184679.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402060.18	2184680.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402039.13	2184681.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402028.15	2184681.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402000.79	2184725.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401997.36	2184730.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401990.42	2184741.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401987.84	2184745.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

13	401984.53	2184750.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.01	2184759.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401987.34	2184766.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401977.4	2184785.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

05.07.2024г. № КУВИ-001/2024-176570731	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024