ИО-0725-01

Отчет об оценке

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

Дата оценки	04 июля 2025 года
Дата составления отчета	14 июля 2025 года
Заказчик	АО УК «Первая»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Ягнаева Е.Ю.

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 сентября 2024 года
г-ну Виноградову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

На основании Задания на оценку № 3 от 30 мая 2025 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 04 июля 2025 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, кадастровый номер: 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 04 июля 2025 года, округленно составляет:

2 296 100 000 (Два миллиарда двести девяносто шесть миллионов сто тысяч) руб. без НДС
или
2 748 920 000 (Два миллиарда семьсот сорок восемь миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб. с НДС, величина НДС 452 820 000 руб.

в том числе:

Таблица 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. с НДС*
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.	2 261 300 000	452 260 000	2 713 560 000
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.	2 000 000	400 000	2 400 000
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.	800 000	160 000	960 000
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.	32 000 000	НДС не облагается	32 000 000
	Итого:	**2 296 100 000**	**452 820 000**	**2 748 920 000**

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

С уважением,

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

Оценщик
Ягнаева Е.Ю. _____

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 17
2.1. Состав Объекта оценки 17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 18
2.3. Юридическое описание 20
2.4. Описание местоположения 21
2.5. Описание Объекта оценки 25
2.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки 34
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 37
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 37
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 40
3.3. Обзор рынка качественной торговой недвижимости Московского региона 40
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 45
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 48
3.4. Обзор рынка коммерческих земельных участков Московской области 52
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 53
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 56
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 59
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 59
РАЗДЕЛ 5. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 61
5.1. Рыночный (сравнительный) подход 64
5.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 65
5.1.2. Выявление сопоставимых объектов 65
5.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 67
5.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 67
5.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами 67
5.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки 75
5.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 77
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) 89
5.4. Доходный подход 99
5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода 99
5.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока 101
5.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока 107
5.4.4. Определение ставки капитализации 112
5.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 112
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 113
ПРИЛОЖЕНИЯ 115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 116
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 125
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 130
Предложения по продаже торговых центров 130
Предложения по продаже земельных участков 146
Прочая информация 162
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 164

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 № 3 от 30 мая 2025 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-0725-01 от 14 июля 2025 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: 2 379 263 504 руб. без НДС. Сравнительный подход: к 2 213 029 499 руб. без НДС. Затратный подход к оценке Объекта оценки в целом не применялся.
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 04 июля 2025 года, округленно составляет:** **2 296 100 000 (Два миллиарда двести девяносто шесть миллионов сто тысяч) руб. без НДС** **или** **2 748 920 000 (Два миллиарда семьсот сорок восемь миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб. с НДС, величина НДС 452 820 000 руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения 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.

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 оценки и его	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.

Показатель	Характеристика
оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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, кадастровый номер: 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 наиболее эффективное 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	04.07.2025 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, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он

Показатель	Характеристика
	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 скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что

Показатель	Характеристика
	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	20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
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.	Ягнаева Елена Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	elena.yagnaeva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Хленство в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 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 ПАО СК «Росгосстрах» (страховой полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22.12.2023, ДС № 2 от 25.11.2024) на сумму 2 001 000 000 руб. Срок действия договора страхования с 22.12.2023 по 31.12.2026.
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 Отчете.

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

---

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

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

№ п/п	Наименование
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, кадастровый номер: 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.№ 145/25 от 09.07.2025 г.
2. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154 (земельный участок).
3. Выписка из ЕГРН 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803 (здание ТП).
4. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357 (сооружение: газопровод-ввод).
5. Выписка из ЕГРН от 06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886 (здание ТРЦ).
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 04.07.2025 г.
12. Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2024 и январь-май 2025 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: подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м.

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 (NF Group, Nikoliers и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.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»[2], 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[3]	Доверительное управление (все объекты недвижимости), долгосрочная аренда на здание ТРЦ. Согласно Заданию на оценку, оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
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)

Согласно Выпискам из ЕГРН, на оцениваемые объекты 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 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.

---

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

[3] *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*

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[4]

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:

- 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».

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

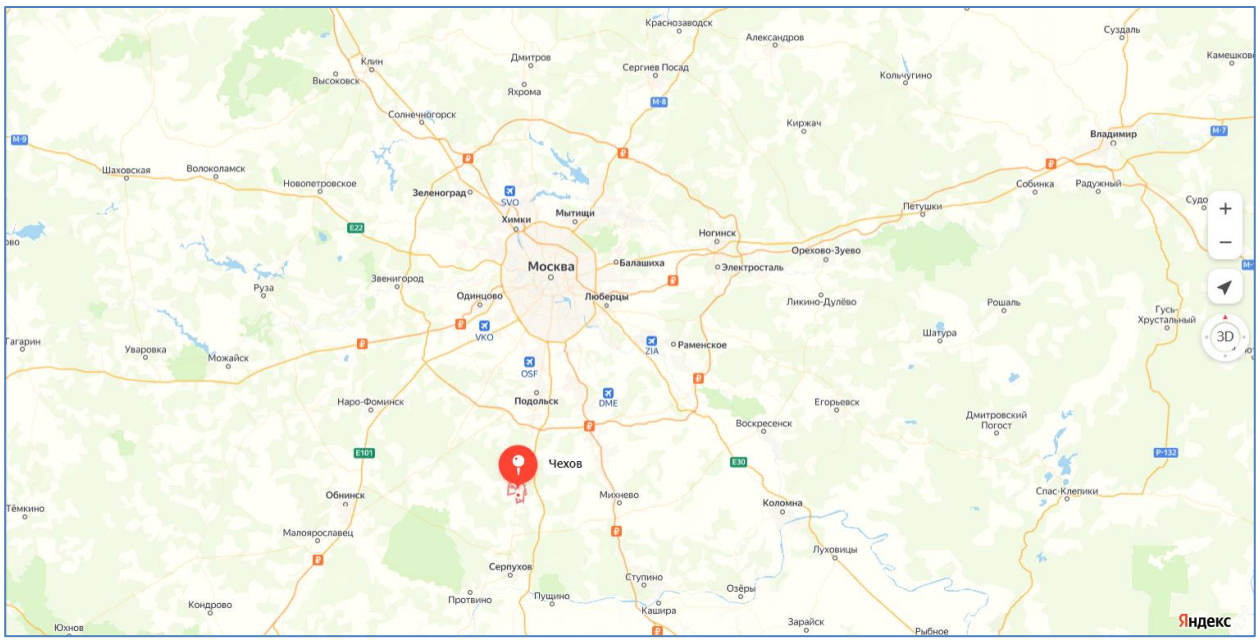


Рис. 1. г. Чехов на карте Московской области

Общая информация о г. Чехов[5]

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 – 86 164 чел. (2024).

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 государственного университета приборостроения и информатики, Российского государственного гуманитарного университета и Современной гуманитарной академии и др.). 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.

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

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.

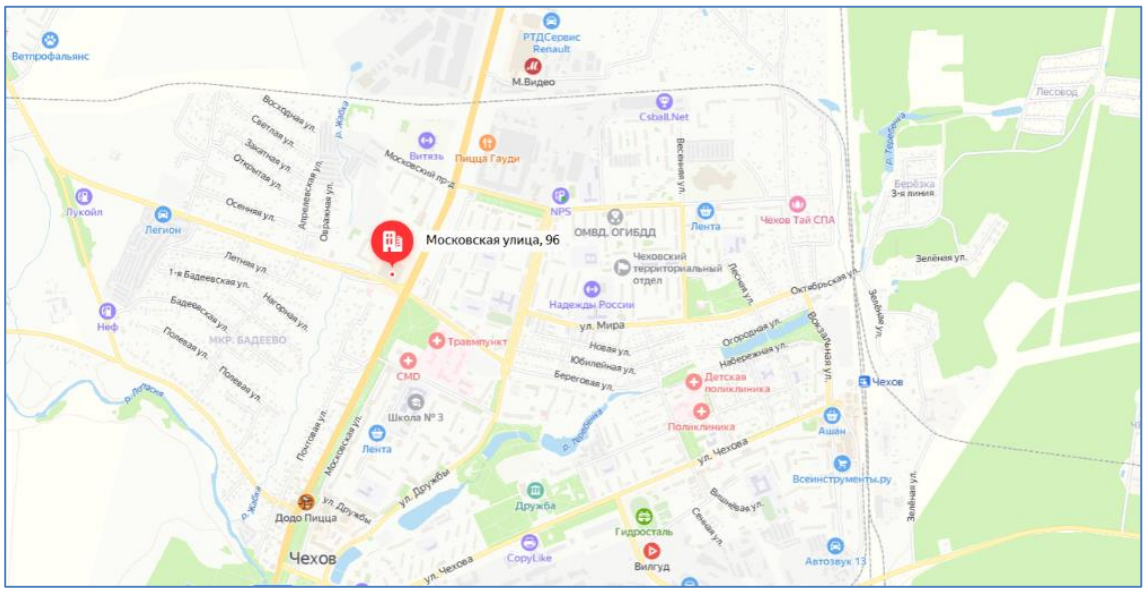


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки[6]

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

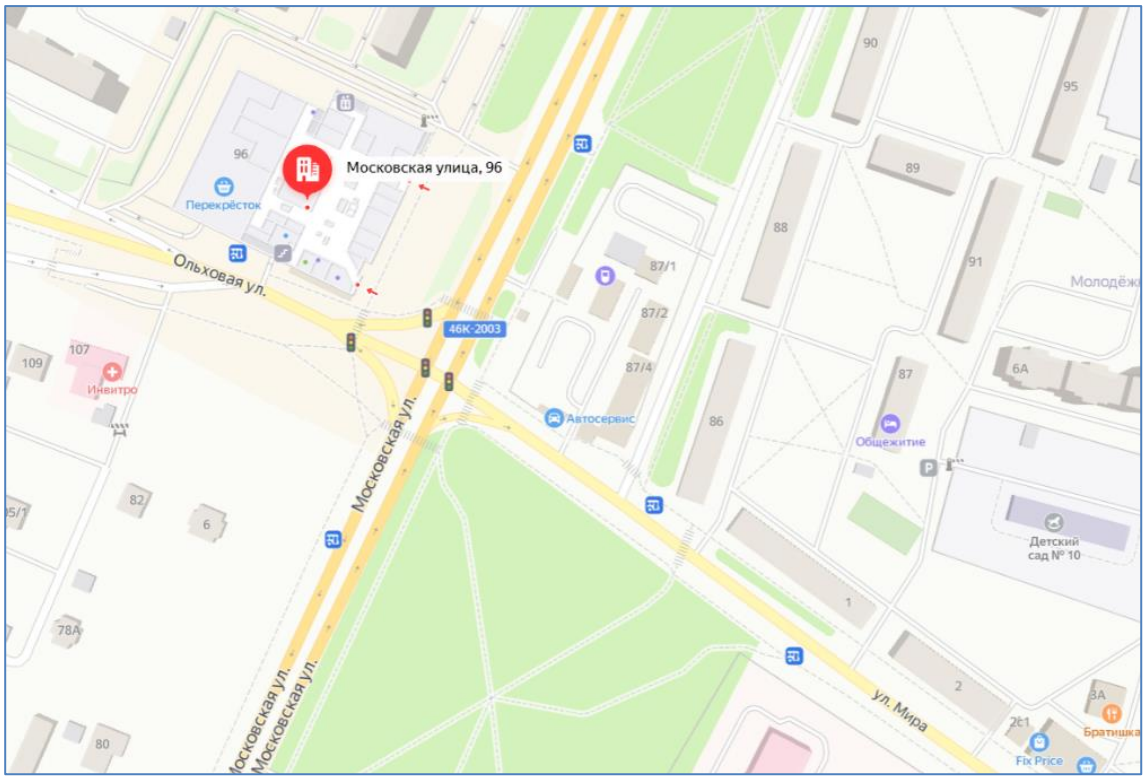


Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы

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

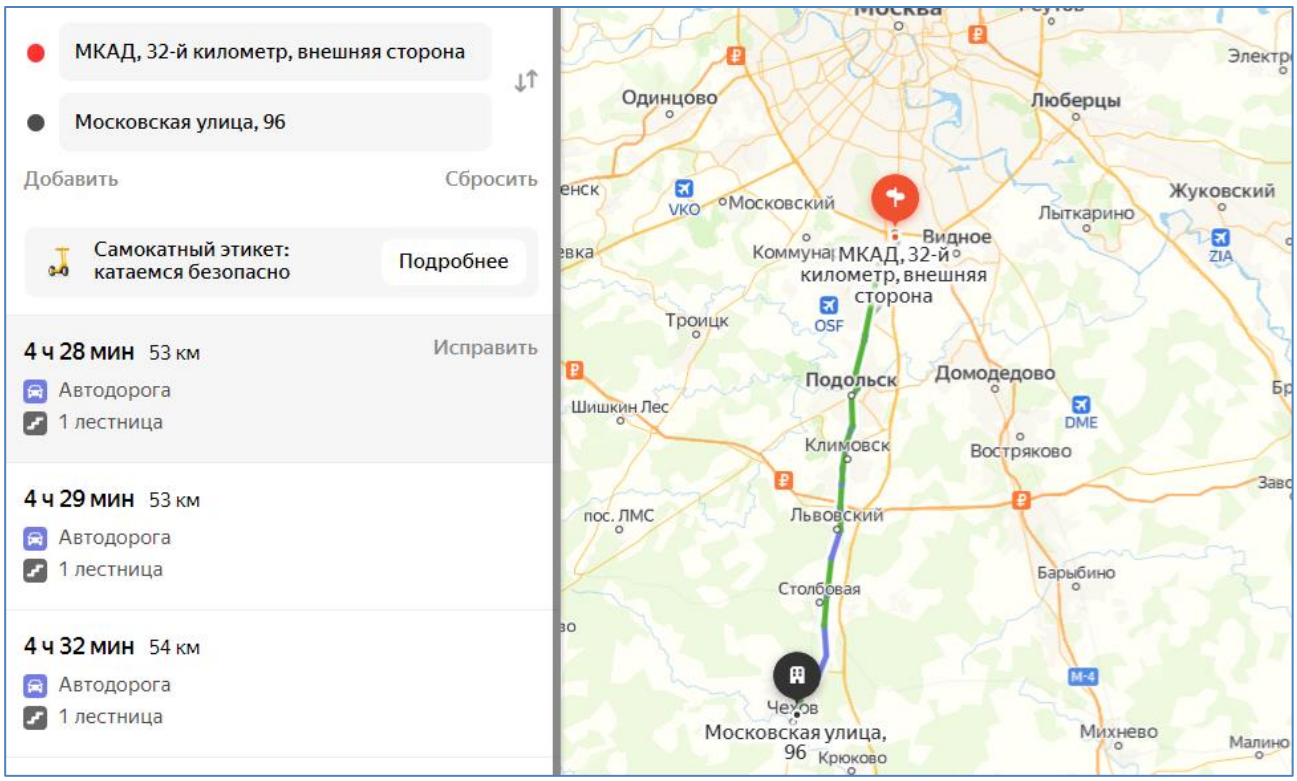


Рис. 4. Расстояние до МКАД

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

Рис. 5. Карта градостроительного зонирования г. Чехов[7]

[7] *Сайт Администрации МО г. Чехов. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21.03.2024 № 697-ПА О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области, утвержденные постановлением Администрации городского округа Чехов от 29.07.2021 № 1263/13-01. Карта градостроительного зонирования // URL: https://agoch.ru/docs/doc/postanovlenie-ot-21-03-2024-no-697-pa-o-vnesenii-izmenenij-v-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-te-236561, https://agoch.ru/files/2024/03/22/Карта%20градостроительного%20зонирования.pdf*

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне О-1 – многофункциональной общественно-деловой зоне. 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.

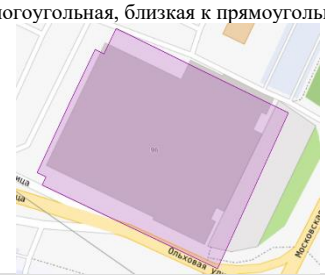
Выводы по результатам описания местоположения

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, в 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.

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
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:

Наименование	Земельный участок
	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 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;

Наименование	Земельный участок
	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: 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.

Наименование	Земельный участок
	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 №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	Подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м	-	-

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
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.	-

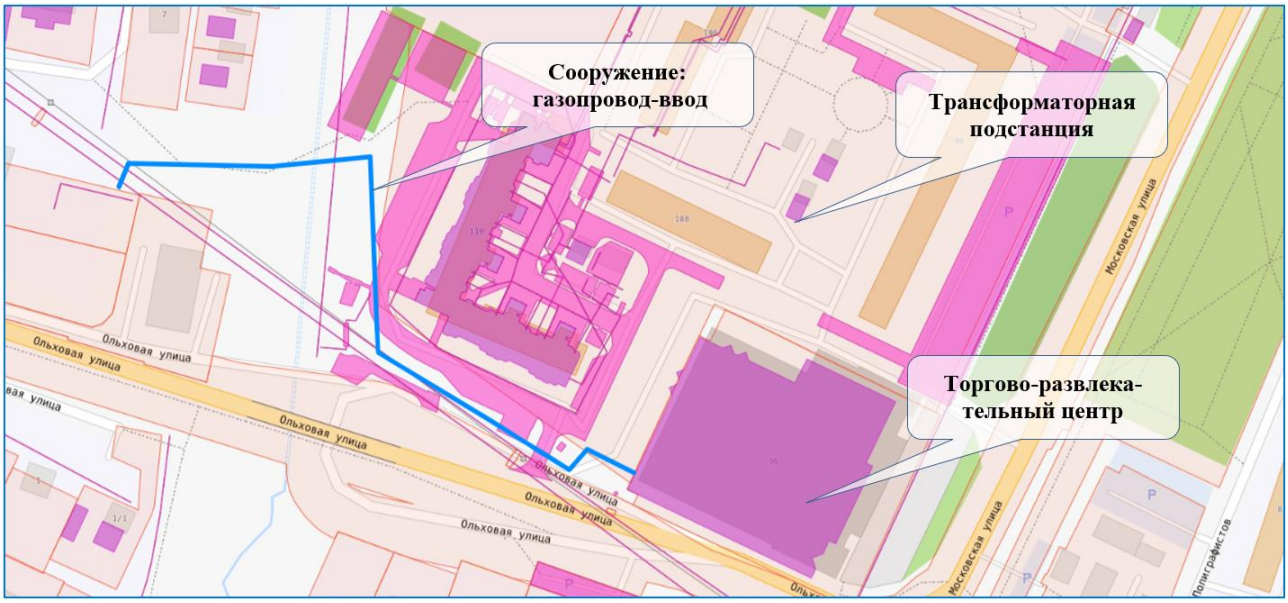


Рис. 6. Схема оцениваемых объектов на карте (Портал НСПД Nspd.Gov.Ru)

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.

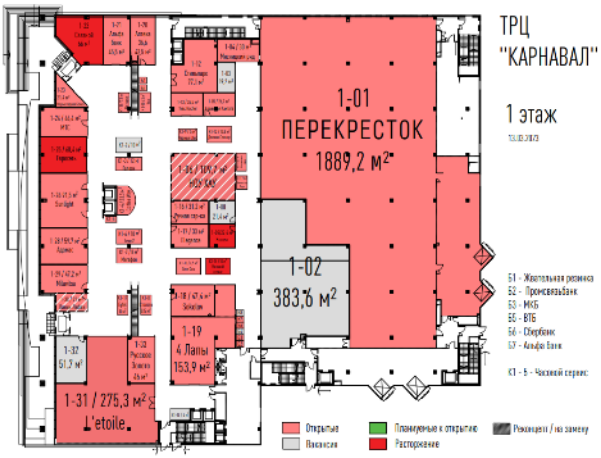
При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями[8]:

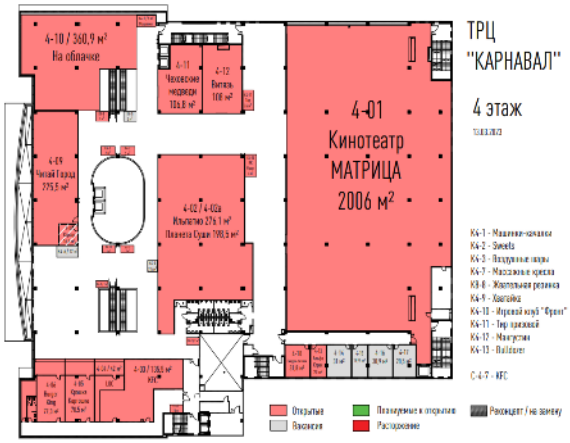
- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим,

[8] *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.*

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.





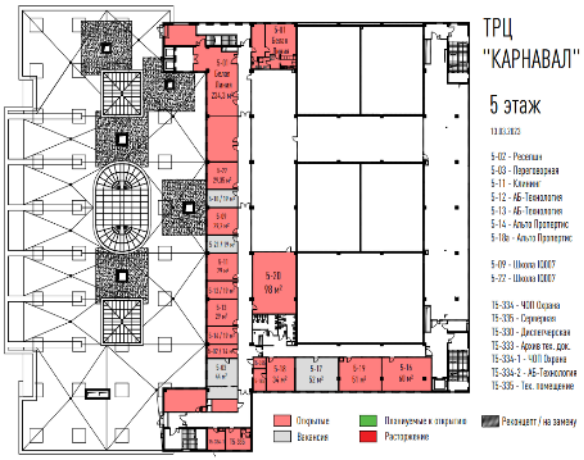


Рис. 7. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр проведен ассистентом оценщика Морсиным А.И. 04.06.2025 г.

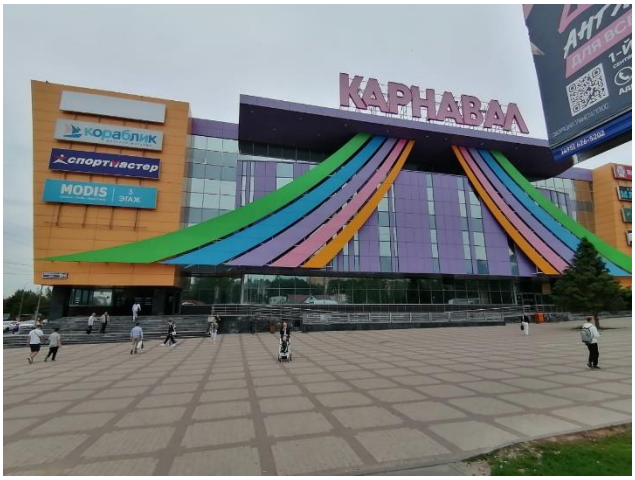


Фото 1. Внешний вид здания

Фото 2. Внешний вид здания

Фото 3. Внешний вид здания

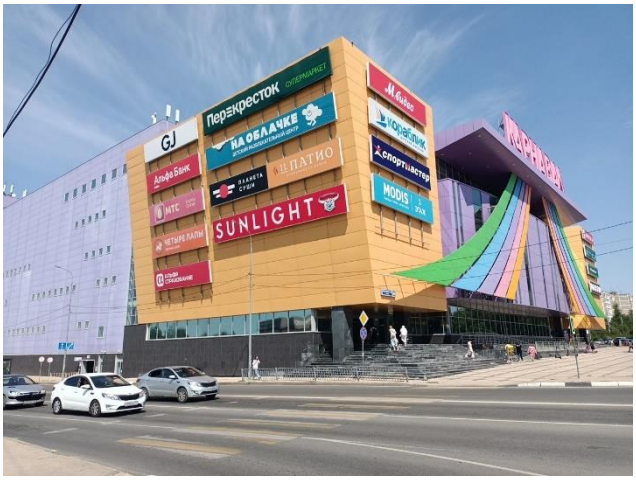


Фото 4. Прилегающая территория

Фото 5. 1-ый этаж

Фото 6. 1-ый этаж

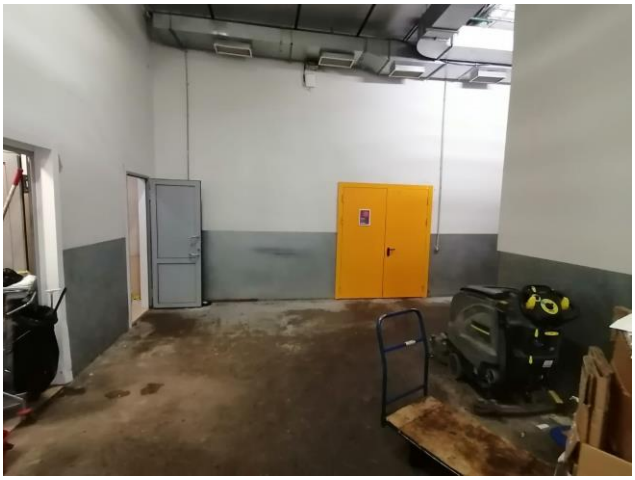


Фото 7. 1-ый этаж

Фото 8. 1-ый этаж

Фото 9. 2-ой этаж

Фото 10. 2-ой этаж

Фото 11. 3-ий этаж

Фото 12. 3-ий этаж

Фото 13. 4-ый этаж

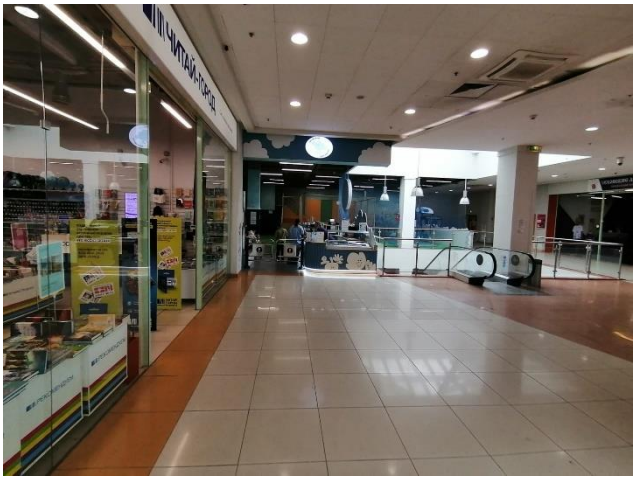


Фото 14. 4-ый этаж

Фото 15. 5-ый этаж (технический)

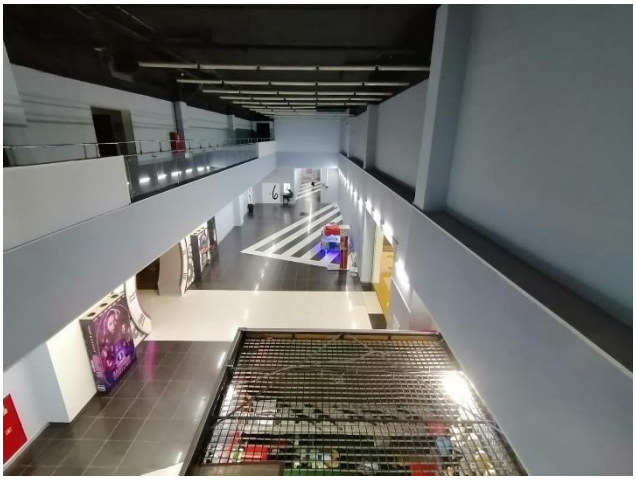


Фото 16. 5-ый этаж (технический)

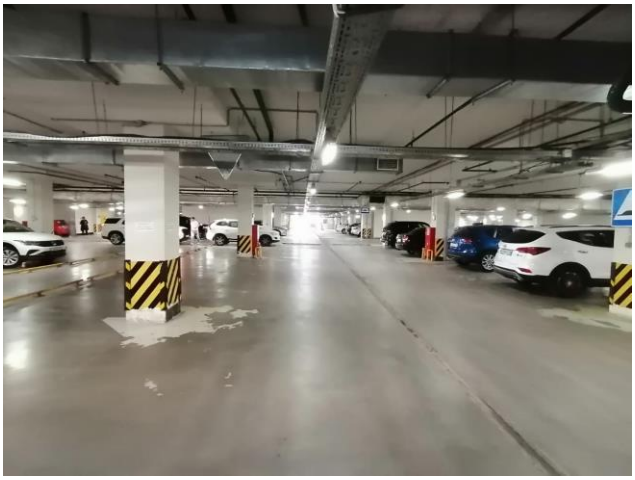


Фото 17. Цокольный этаж

Фото 18. Цокольный этаж

Фото 19. Зона разгрузки

Фото 20. Котельная (6-ой этаж)

Фото 21. Газопровод-ввод

Фото 22. Трансформаторная подстанция

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.

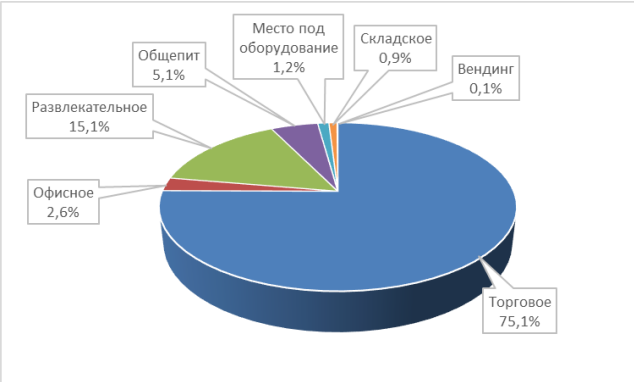
Торговый центр представляет собой современное 7-этажное здание с одним подземным уровнем (паркинг). На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка. Торговый центр открыт в 2011 г. На этажах ТРЦ представлены продуктовый супермаркет, спортивные товары, электроника, детский супермаркет, 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 15 761,48 кв. м, по данным реестра арендаторов. Таким образом, фактические потери от недозагрузки на дату оценки составляют **11,7%**.

Согласно анализу рынка, величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРК и т.п.), расположенных за пределами МКАД, составляет 10,25-25,29%, в среднем 17,85%. 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 б*о*льшая часть ТРЦ (75,1%), при этом 41,8% сданных в аренду офисных помещений имеют площадь >1000 кв. м:



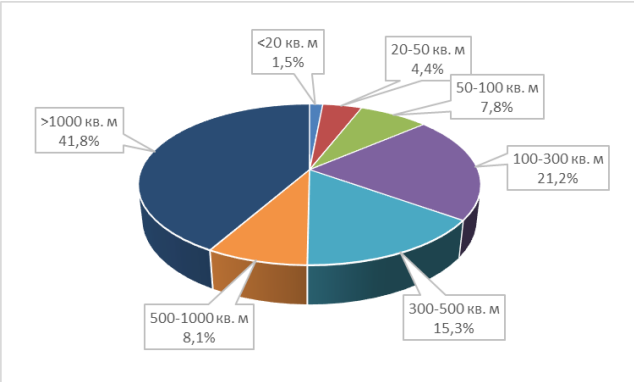


Рис. 8. Структура арендаторов по назначению и масштабу

Согласно Реестру арендаторов, темпы роста арендной платы (2-10%, в среднем 6,7%) преимущественно находятся на уровне ИПЦ, процент от товарооборота установлен в размере 5-20%, что соответствует сложившимся рыночным тенденциям.

Таблица 12. Структура торговых площадей по масштабу и медианные ставки БАП

Диапазоны торговых площадей	Сданная в аренду площадь, кв. м	Структура арендаторов торговых площадей по масштабу	Медианная контрактная ставка, руб./кв. м в год без НДС и КУ
<20 кв. м	176,0	1,5%	119 314
20-50 кв. м	522,1	4,4%	88 379
50-100 кв. м	924,9	7,8%	43 845
100-300 кв. м	2 511,1	21,2%	25 247
300-500 кв. м	1 806,3	15,3%	19 435
500-1000 кв. м	956,4	8,1%	16 176
>1000 кв. м	4 943,3	41,8%	14 190
Итого	**11 597,1**	**100,0%**	x

Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал» представлены ниже, по данным Заказчика за 2024 год:

Таблица 13. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура доходов по итогам 2024 года	
Постоянная часть арендной платы		
Базовая часть аренды	93,00%	% от постоянной части АП
Эксплуатационный платеж	7,16%	% от БАП
Маркетинговый сбор	0,36%	% от БАП
Переменная часть арендной платы	**15,57%**	**% от постоянной части АП**
Возмещение Коммунальных платежей	11,94%	% от постоянной части АП
Дополнительная аренда	3,63%	% от постоянной части АП
Прочие периодические доходы	**4,45%**	**% от постоянной части АП**
Плата за парковку	2,41%	% от постоянной части АП
Плата за рекламу	2,05%	% 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 (0,25%) 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 2024 год:

Таблица 14. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура расходов в 2023 году	
Коммунальные расходы (КУ)	13,66%	% от БАП
Электроэнергия	84,71%	% от КУ
Тепловая энергия	13,17%	% от КУ
Водоснабжение	0,98%	% от КУ
Водоотведение	1,14%	% от КУ
Эксплуатационные расходы, без ремонтов	20,61%	% от БАП
Расходы на техническую эксплуатацию	77,08%	% от ЭР
ТО котельной	1,95%	% от ЭР
Охрана	20,74%	% от ЭР
Экологические расходы	0,23%	% от ЭР

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

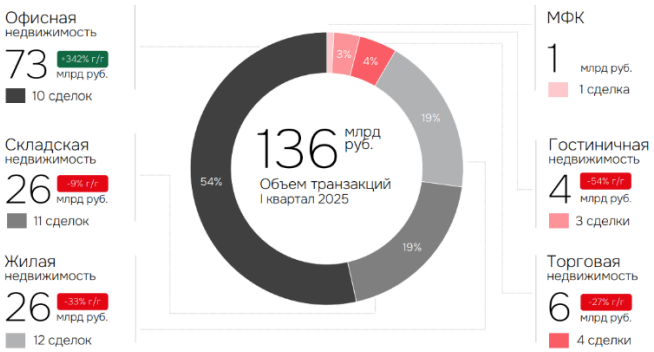
Таблица 15. Социально-экономическое положение страны и региона в январе-апреле 2025 г.

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[9]	Регион (Московская область)[10]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2024 г. составил в текущих ценах 201 152,1 млрд рублей (104,3% к 2023 году).	В 2023 году объём валового регионального продукта (ВРП) Московской области составил 9 244 млрд рублей.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-апреле 2025 г. - 101,2%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январеапреле 2025 г. - 104,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2025 г. составил 1 361,5 млрд рублей, или 107,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2025 г. - 4 390,1 млрд рублей, или 107,2%.	Индекс промышленного производства в апреле 2025 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 110,4%, в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. – 106,6%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2025 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 110,8%, в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. – 107,2%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2025 г. составил 64 746,2 млн рублей или 93,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу (5 основных): - обрабатывающие производства 13,8%; - торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 13,9%; - добыча полезных ископаемых 13,6%; - деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,6% - государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,2%. (	Структура валового регионального продукта (ВРП) Москвы: Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 20,6%; Обрабатывающие производства 20,3%; Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 16,6%; Транспортировка и хранение 7,10%; Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 6,40%.
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 4 858,4 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2025 г. - 18 928,2 млрд рублей, или 102,4%.	Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 378,9 млрд рублей или 97,7% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2024 г. В январе-апреле 2025 г. – 1 480,0 млрд рублей или 100,5% к соответствующему периоду предыдущего года.
Индекс потребительских цен	В апреле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,5%.	В январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. индекс потребительских цен составил 110,1%, в том числе на продовольственные товары - 111,8%, непродовольственные товары - 105,3%, услуги - 112,4%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2025 г. составила 97 645 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,5%	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-марте 2025 г., по оперативным данным, составила 106 577,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2024 г. на 18,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-марте 2025 г. составила 107,2% к уровню января-марта 2024 г.

[9] *Росстат. Социально-экономическое положение России январь-апрель 2025 г. (опубликовано 04.06.2025 г.) // https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf*

[10] *Мосстат. Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-апреле 2025 года». 10.06.2025 // URL: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-апреле%202025%20года»(3).pdf*

Инвестиционный портал регионов России. Московская область (обращение к источнику в период проведения оценки) // URL: https://www.investinregions.ru/regions/50/statistics/

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[9]	Регион (Московская область)[10]
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.[11]	Инвестиционный рейтинг региона – IC2 - высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень[12] **Категория «регионы с высоким уровнем инвестиционной привлекательности»** Группа IC1 высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень Группа IC2 высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень Группа IC3 высокая инвестиционная привлекательность – третий уровень
Анализ влияния внешних факторов[13]	В I квартале 2025 года наблюдались первые признаки стабилизации роста экономики. Темп роста ВВП по итогам первых двух месяцев составил 1,9% г/г. Основными драйверами остаются, в первую очередь, обрабатывающие производства, сектора машиностроительного и металлургического комплекса, а также химическая промышленность. Стабилизация спроса после пиковых значений 2023-2024 гг. наблюдается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Высокие результаты I квартала 2025 г. во многом связаны с завершением единичных крупных проектов, планируемых к закрытию еще в конце 2024 года. При этом повышенная активность сохраняется во всех сегментах, несмотря на умеренные и осторожные настроения игроков рынка. Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и сопоставим с уровнем I квартала 2023 года (140 млрд. руб.). На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств. **Структура инвестиций в недвижимость**  		

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: май 2025 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (7,1)	4,6 (4,8)	4,2 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (9,5)	5,5 (5,6)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20,0)	14,2 (14,3)	10,0 (9,7)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,5 (1,6)	1,7 (1,7)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (2,5)	2,7 (2,8)	3,0 (2,9)

[11] *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*

[12] *НРА. «XII Ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России. Разворот на Восток» 28.11.2024 г. // URL: https://www.ra-national.ru/rankings/ , https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/11/investicionnaja_privlekatelnost_regionov_2024-3.pdf*

[13] *IBC Real Estate. Инвестиции в недвижимость России. Россия. I квартал 2025 года // URL: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/c14/eje0lxiq9w73km37znj671k9sutlb7n3/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf*

Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)		11,5	14,1	14,6	18,3	12,7 (12,3)	8,0 (7,9)	6,8 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)		0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,0 (-1,5)	-1,5 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		550	641	465	475	450 (453)	461 (460)	479 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		377	347	380	381	382 (380)	391 (388)	399 (399)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)		73,6	67,5	84,7	92,4	91,5 (95,2)	101,4 (102,4)	105,6 (106,7)
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)		69	76	63	68	58 (60)	60 (60)	60 (60)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка[3] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)		-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,6)	9,3 (9,1)	5,8 (5,4)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)		100,0	98,6	102,6	107,1	108,7 (108,7)	110,5 (110,6)	112,5 (112,5)
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)		4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (2,9)	2,5 (2,3)	2,4 (2,4)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (7,0-9,8)						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,4)						

Рис. 9. Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: май 2025 года

1 В скобках — результаты опроса в апреле 2025 года.

2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 23-27 мая 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

- **Инфляция:** Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год остался неизменным, на 2026 год — понижен до 4,6% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что в 2027 году инфляция будет находиться вблизи цели.

- **Ключевая ставка:** Без существенных изменений — небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2026 году и повышение в 2027 году. Медианный прогноз на 2025 год — 20,0% годовых, на 2026 год — 14,2% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 10,0% годовых (+0,3 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков — 12,9% (+0,3 п.п.) в 2025 году, 9,3% в 2026 году (+0,2 п.п.) и 5,8% (+0,4 п.п.) в 2027 году.

- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

- **Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах и немного понизили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,7% (+0,4 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 6,8% (-0,2 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата

вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,7% выше, чем в 2021 году.

- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 2,0% ВВП в 2025 году (больше на 0,5 п.п.) и 1,5% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился — 1,0% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогноз на 2025 год немного понижен — 450 млрд долл. (-3 млрд долл.), на 2026 год почти не изменился — 461 млрд долл. (+1 млрд долл.), на 2027 год немного повышен — 479 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Это на 13% (71 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2025–2026 годы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) и 391 млрд долл. (+3 млрд долл.) соответственно, прогноз на 2027 год не изменился – 399 млрд долл. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год — 91,5 рублей за долл., на 2026 год — 101,4 рублей за долл., на 2027 год — 105,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 1,0–3,9% по сравнению с апрельским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогноз на 2025 понижен до 58 долл. за баррель (-2 долл. за баррель к апрельскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы не изменились — аналитики ожидают, что среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового центра общей площадью 32 835 кв. м, расположенное в Московской области, г. Чехов, на расстоянии 52-54 км от МКАД.

Далее представлена классификация торговых центров[14].

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. 10. Классификация торговых центров

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

3.3. Обзор рынка качественной торговой недвижимости Московского региона[15]

Основные тренды и индикаторы рынка за I кв. 2025 г.

Начало 2025 г. стало активным для Московского региона: введено несколько крупных объектов с высокой вакансией, а к концу года объем строительства может достичь 245,9 тыс. кв. м, что станет рекордом за последние три года. В Санкт-Петербурге также заявлен ввод пяти проектов, и при их реализации новое предложение составит 136 тыс. кв. м, став рекордно высоким показателем последнего десятилетия.

[14] *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

[15] *Nikoliers. I квартал 2025 | Москва | Санкт-Петербург | Торговая недвижимость. Торговые центры // URL:* https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Реконцепция торговых центров остается ключевым трендом, с акцентом на создание многофункциональных пространств, включая общественные зоны, wellness-объекты, офисы и склады для e-commerce. Это направление обеспечивает долгосрочную конкурентоспособность.

Уровень вакантности впервые за долгое время показал незначительный рост, что связано с открытием новых проектов с достаточно высокой вакансией, которая, в свою очередь, связана с замедлением темпов развития ритейлеров. Компании фокусируются на актуализации точек и улучшении клиентского опыта, активно развивая омниканальные решения.

Предложение

По итогам I квартала 2025 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 54 517 кв. м (три объекта). Произошли долгожданные открытия МФК Botanica Mall в составе ТПУ «Ботаническая», МФК «АФИ Галерея» в составе ТПУ «Белорусская» и РЦ «Витязь» от девелопера ADG Group.

По итогам 2025 г. объем нового строительства может достигнуть отметки в 245,9 тыс. кв. м, что превысит среднегодовой результат последних трех лет. Ожидается, что текущий год станет рекордным по объему ввода, что будет связано с вводом ряда объектов, которые уже находятся на высокой стадии готовности, но неоднократно переносили сроки своего запуска. Среди заявленных проектов — ТРЦ «Твид» в Ивантеевке, комьюнити-центр West Mall на улице Лобачевского, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в Королеве и многие другие.

Также прогнозируется незначительный рост средней площади вводимых объектов, что связано с планируемым запуском ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» — это первый крупноформатный объект, который может быть введен за последние несколько лет. Тем не менее средняя площадь новых объектов в текущем году может вырасти лишь на 2,4%, до отметки в 13 660 кв. м, так как большое количество районных ТЦ в новом предложении сохраняется.

Рис. 11. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе

Спрос

За первые три месяца 2025 г. российский рынок пополнился на пять российских и три иностранных бренда. В текущем году заявлен дебют 20 иностранных брендов, что на 29% меньше результата прошлого года. При этом высокая доля брендов из Китая сохранится и в текущем году. Порядка 25% открытий придется на Китай. По 15% — на Турцию, Италию и ОАЭ. По 5% придется на бренды из Узбекистана, США, Финляндии, Казахстана, Южной Кореи и Мексики. Снижение динамики по выходу связано с сокращением вакансии на рынке и дефицитом качественных локаций для развития.

Объем сборов кинотеатров по итогам 2024 г. достиг 50,6 млрд рублей, что в полтора раза превышает показатель 2023 г. (34,7 млрд рублей). Несмотря на значительный рост, текущие результаты все еще ниже докризисного уровня 2019 г. В то же время количество экранов продолжает увеличиваться: по итогам прошлого года их число достигло 370 тыс., что на четверть больше, чем в 2019 г.

Фитнес-клубы все чаще выбирают для открытия торговые центры. Это связано как с активным расширением крупных фитнес-сетей, так и с трансформацией моллов. Открытие спортивного клуба является одним из популярных инструментов обновления арендаторов в рамках реконцепции торгового центра. Такая инициатива повышает привлекательность объекта, а также может стать частью процесса его трансформации в lifestyle-центр.

Посещаемость

Посещаемость московских ТЦ за два месяца 2025 г. выросла на 2,1% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. и на 2,9% относительно 2023 г. Основной прирост обеспечивают объекты малого и среднего формата. Тем не менее в отдельных проектах отмечается снижение посещаемости начиная с осени прошлого года, что связано с

теплой зимой. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет превышать уровень 2023-2024 гг. в пределах 1-2 процентных пункта.

Вакантность

По итогам I квартала 2025 г. уровень вакантности впервые за последние два года показал небольшой рост на 1 процентный пункт по сравнению с концом 2024 г. Наибольший объем вакантных площадей наблюдается в малоформатных торговых центрах, что связано с активным вводом в эксплуатацию объектов именно такого формата начиная с 2022 г.

7,4% Вакансия в торговых центрах Москвы: I кв. 2025 г.

Формат ТЦ	Вакантность
Районный	6,5%
Окружной	9,8%
Региональный	4,7%
Суперрегиональный	5,7%

Рис. 12. Вакансия в ТЦ Московского региона

По данным ABN Consult,[16] величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРК и т.п.), расположенных за пределами МКАД, составляет 10,25-25,29%, в среднем 17,85%:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,69	9,83	20,71
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	17,85	10,25	25,29

Рис. 13. Величина недозагрузки

Ставки капитализации

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **11,05-12,95%**, в среднем **12,10%**:

Таблица 16. Ставки капитализации

Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
min значение	max значение	среднее значение		
11,00%	12,00%	11,50%	Nikoliers. Рынок инвестиций. Россия | Москва | Санкт-Петербург. I квартал 2025	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
11,75%	13,00%	12,38%	IBC Real Estate. Инвестиции в недвижимость России. I квартал 2025	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
10,50%	11,50%	11,00%	CORE.XP. Инвестиции в недвижимость России, I кв. 2025	https://new.core-xp.ru/upload/iblock/4e5/yna6h33mbw6t1u1hy3mbxhez3lrni0tw.pdf
11,00%	13,00%	12,00%	NF Group. Рынок инвестиций. I кв. 2025	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
10,05%	14,21%	12,50%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 7, ABN Group, 01.01.2024 г.	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
12,00%	14,00%	13,00%	Commonwealth Partnership (CMWP). #MARKETBEAT FULL Q1 2025	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analitich-eskie-materialy/marketbeat/
11,05%	**12,95%**	**12,10%**	**Среднее значение**	

[16] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Коммерческие условия

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	4–7
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	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	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

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

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Рис. 14. Условия аренды в торговых центрах Москвы[17]

[17] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва, I квартал 2025 года // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025*

Операционные расходы

Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (ПВД) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды лежит в диапазоне **23,5%-32,9%,** в среднем **28,2%** без учета расходов на коммунальные платежи:[18]

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
Итого коммунальные платежи	**15,7%**	**13,3%**	**18,0%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
Итого эксплуатационные платежи	**17,1%**	**14,0%**	**20,2%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

КОПИЯ ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Рис. 15. Операционные расходы

Тенденции и прогнозы

Реконцепция ТЦ:

- новый этап трансформации рынка Основной тренд — перераспределение торговых площадей между сегментами. На смену традиционным арендаторам приходят общественные пространства, спортивные и wellness-зоны, что отражает изменение потребительского спроса.
- ТЦ трансформируются в многофункциональные комплексы, объединяя ритейл, офисы, коворкинги и даже склады для e-commerce. В ближайшие годы рынок продолжит движение в сторону многофункциональности, что делает реконцепцию ключевым инструментом для долгосрочного успеха.

Фокус ритейлеров смещается на качественное развитие:

- Большинство отечественных ритейлеров сосредоточены на актуализации существующих точек и улучшении клиентского опыта, особенно в условиях низкой вакантности в торговых центрах и растущей конкуренции с онлайнторговлей. В этой связи компании активно инвестируют в обновление магазинов, создание флагманских точек и тестирование новых форматов.
- Среди успешных примеров — флагманский Lime в ТРЦ «Авиапарк», в котором для посетителей доступны 46 примерочных комнат, или Askona Home в этом же ТЦ, где представлены зоны, имитирующие реальные квартиры, и уютное кафе. Также отмечается тренд на запуск точек продаж pop-up-формата, как, например, pop-up-пространство от belle you в ТРЦ «Метрополис».

Офлайн vs онлайн:

- противостояние или сотрудничество Онлайн-продажи стали неотъемлемой частью почти любого ритейлера, однако их доля в общем объеме продаж остается ограниченной. По разным оценкам, только 10–15% потребителей покупают одежду исключительно через онлайнканалы. Это свидетельствует о том, что офлайн-ритейл продолжает играть важную роль, оставаясь ключевым каналом для большинства покупателей.
- Учитывая активный рост онлайн-среды, для соответствия изменившимся потребностям клиентов ритейлеры все чаще фокусируются на развитии омниканальности. Например, возможность заказать товар онлайн с доставкой в магазин, примерки в офлайн-точках с последующим заказом через мобильное приложение или возврат онлайн-покупок в физических магазинах.

[18] *Справочник оценщика недвижимости – 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Н. Новгород 2024. Под ред. Л.А. Лейфера. Стр.69*

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

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

- предложение актуально на дату оценки;
- тип объекта – отдельно стоящее здание;
- назначение – торговое (ТЦ, ТРЦ, ТРК, ТРЦ), современная концепция;
- 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;
- 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.

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) – начало таблицы[19]

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 обл., Солнечногорск, Красная ул., 22А
Расстояние от МКАД, км	53	98	43	45
Продаваемый объект	ТРЦ «Карусель»	ТРЦ «КАДО»	ТРЦ Парк Плаза	ТЦ "Солнечный"
Масштаб ТЦ	Районный	Районный	Окружной	Окружной
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности	Право собственности на здание и земельный участок (кроме 50:09:0080104:247 в долгосрочной аренде 8265 кв. м)
Год постройки	1975, реконстр. 2012	2008	2011	2013
Площадь здания, кв. м	**19 341,5**	**16 748,0**	**15 770,3**	**16 052,0**
GLA, кв. м	17 083,0	12 355,0	10 000,0	12 000,8
Площадь земельного участка, сот.	534,8	93,0	72,5	164,7
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными
Этажность	3	5	5, в т.ч. подземных 1	4
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наличие парковки	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 196 м/м)	Организованная парковка (наземная 105 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)
Точная ссылка	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/298332154/	https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/	https://solnechnogorsk.olan.ru/sale-trade/148270031-16052-0-m-1380000000-rub-ul-krasnaya
Источник данных	АН INVEST7, тел. +7 916 957-70-06	Евгений Шаррифулин, АН "Садовое Кольцо", тел. +7-967-516-74-49	АН "Малина Проперти", тел. +7 916 603-02-04	тел. +7-916-603-02-04
Цена предложения, руб.	**1 850 000 000**	**1 576 708 000**	**1 300 000 000**	**1 380 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**95 649**	**94 143**	**82 433**	**85 971**
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://shopandmall.ru/torgovye-centry/kado-kolomna-ploschad_vosstaniya_dom_7*	*https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5303, https://50.imls.ru/trc-park-plaza-tc160*	*https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178040, https://solnechnogorsk.n1.ru/view/110751420/*
Обоснование неиспользования части аналогов, доступных Оценщику	*Принят к расчету*	*Принят к расчету*	*Принят к расчету*	*Принят к расчету*

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

Таблица 18. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа) – окончание таблицы[20]

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Местоположение	Московская обл., Серпухов, Московское ш., 55к1	Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1	Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий посёлок Новоивановское, Западная улица, 12
Расстояние от МКАД, км	80	5	1
Продаваемый объект	ТРЦ "Б-КЛАСС"	ТЦ "Карамель"	ТЦ "МПлаза"
Масштаб ТЦ	Районный	Районный	Районный
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание, н/д о правах на земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок
Год постройки	2014	2013	1990, рек. 2013
Площадь здания, кв. м	**26 685,4**	**7 034,5**	**9 992,4**
GLA, кв. м	н/д	н/д	8 000,0
Площадь земельного участка, сот.	н/д	13,5	37,0
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые
Этажность	6	4	5, в т.ч. подземных 1
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	2 и 3 этажи - ведутся отделочные работы
Наличие парковки	Организованная парковка (наземная 400 м/м)	Организованная парковка (наземная 120 м/м)	Организованная парковка (наземная 500 м/м)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_26684.4_m_2412340527	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318333809/	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-odintsovskiy/rp-novoivanovskoe/sale-trade/133827292-9992-0-m-1450000000-rub-ul-zapadnaya-nemchinovka
Источник данных	ТКБ Банк ПАО, тел. +7-905-580-87-90	АН S5D, тел. +7 916 962-98-96	тел. +7-966-061-87-09
Цена предложения, руб.	**600 000 000**	**670 000 000**	**1 450 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**22 484**	**95 245**	**145 110**
Ссылки на дополнительные источники информации, использованные для уточнения характеристик (масштаба ТЦ, GLA, наличие развлекательной функции и т.д.)	*https://tbankrot.ru/reestr_card?ot_id=159808, https://50.imls.ru/trc-b-klass-(2-ya-ochered)-tc7474*	*https://s5d.ru/object/143614*	*https://odintsovo.cian.ru/torgovyy-centr-mplaza-novoivanovskoe-11409/, https://mplaza.org/, https://shopandmall.ru/torgovye-centry/skver-moskva-odintsovskiy_r-n_rp_novoivanovskoe_ul_zapadnaya_11*
Обоснование неиспользования части аналогов, доступных Оценщику	*Продажа залогового имущества ПАО ТрансКапиталБанк*	*Объект находится существенно ближе к МКАД, корректировка на местоположение более 50%*	*Объект находится существенно ближе к МКАД, корректировка на местоположение более 50%*

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

Цены предложений торговой недвижимости[21] из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **82 400-145 110 руб./кв. м с НДС**, в среднем **99 800 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (14,54%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **70 400-124 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **85 300 руб./кв. м.**

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

В данном разделе Отчета представлено описание типовых ценообразующих факторов. В соответствии с п.11 ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности, в связи с этим диапазоны значений приводятся только для ценообразующих факторов, по которым проводились корректировки в рамках применения сравнительного подхода.

Для торговой недвижимости в общем случае характерно влияние следующих ценообразующих факторов:

- 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.);
- обеспеченность земельным участком;
- доля GLA.

Передаваемые права. Объекты недвижимости с земельным участком, оформленным на праве собственности, при прочих равных условиях стоят дороже объектов с земельными участками на праве аренды. Согласно данным Справочника ABN Consult,[22] зависимость удельной цены торговой недвижимости от рассматриваемого фактора выражается следующим образом:

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

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	1,04	1,06
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. 16. Значения корректирующих коэффициентов

Скидка на торг. Как правило, в ходе переговоров изначальная цена объекта недвижимости снижается на величину торга. Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. По данным Справочника ABN Consult,[23] скидка на торг при продаже специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) в Московском регионе составляет 8,32-14,54%, в среднем 11,46%:

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.)	11,46	8,32	14,54

Рис. 17. Значения корректирующих коэффициентов

[21] *Без учета удельной цены Объекта сравнения № 5, т.к. он реализуется на торгах как заложенное имущество (нерыночные условия продажи).*

[22] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[23] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Расположение относительно красной линии. С точки зрения локального местоположения имеет значение расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц. По данным Справочника ABN Consult,[24] 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 торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
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

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. Ниже приведены данные исследования Компании ООО «ПФК».[25] Принадлежность местоположения Объекта оценки и аналогов к той или иной экономической зоне определяется 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)
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. 19. Характеристика экономических зон Московского региона за пределами МКАД

[24] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[25] *ООО «ПФК». Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск №20. Период анализа: 2-ое полугодие 2024 г. Дата публикации: 15.01.2025 г. Автор публикации: Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/798/zjm0nv5kra3c8qcjtjx5uybsbee6akud.pdf*

Ниже представлены средние удельные цены торговой недвижимости 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	130 200	15 100	166 100	24 000	162 200	22 200	72 300	9 700
	Северо-восток	до ≈10 км	109 800	14 400	147 400	23 200	141 300	20 700	70 400	8 700
	Восток	до ≈12 км	100 400	12 500	158 500	23 900	148 200	19 100	65 000	8 900
	Юго-восток	до ≈10 км	110 400	15 500	220 100	25 200	170 700	22 600	53 700	9 200
	Юг	до ≈10 км	117 500	15 000	193 000	29 300	178 500	22 700	65 700	10 500
	Юго-запад	до ≈15 км	152 600	21 800	256 600	28 800	214 200	26 600	81 400	10 800
	Запад	до ≈10 км	121 700	19 300	204 000	28 900	196 800	23 500	77 600	9 200
	Северо-запад	до ≈15 км	142 100	17 600	189 100	25 300	182 300	21 100	72 200	8 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	88 000	10 200	105 300	14 500	98 100	12 700	48 300	7 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	77 200	11 500	119 500	17 500	106 700	15 200	46 900	8 500
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	63 500	9 500	80 600	15 300	76 000	13 200	40 500	7 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	71 300	10 200	111 400	15 300	90 100	12 600	46 200	6 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	79 600	10 900	139 900	18 700	128 300	16 400	57 400	7 400
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	80 700	10 900	168 600	20 700	150 300	17 100	64 300	7 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	66 700	12 100	121 700	18 400	98 900	13 600	47 400	7 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	99 700	13 900	134 000	17 600	121 600	14 600	53 400	7 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	52 100	9 900	84 500	14 400	80 400	11 300	27 300	3 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	51 700	8 800	69 100	12 400	66 000	10 500	31 300	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	45 100	8 600	69 600	11 000	57 500	9 600	21 300	2 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	40 900	8 300	73 700	11 400	62 100	10 500	17 600	3 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	67 800	8 700	81 700	13 700	78 000	11 800	25 000	3 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	53 000	9 200	85 900	13 500	75 300	11 900	34 700	4 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	45 600	10 400	93 100	17 600	63 200	13 900	25 100	5 600
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	60 800	8 800	81 300	13 500	74 600	12 300	29 600	5 500
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	44 000	6 800	75 100	10 600	62 600	8 700	19 700	3 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	36 400	7 900	53 000	10 000	46 200	9 100	15 900	2 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	56 400	8 200	70 200	13 300	65 300	10 700	16 600	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	37 400	8 600	69 200	11 900	62 100	11 400	16 800	3 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	35 900	7 600	65 300	10 600	45 900	8 900	19 000	3 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	37 700	7 400	50 700	12 000	44 100	9 400	16 700	3 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Рис. 20. Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

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.

По данным Справочника ABN Consult,[26] зависимость удельной цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

[26] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

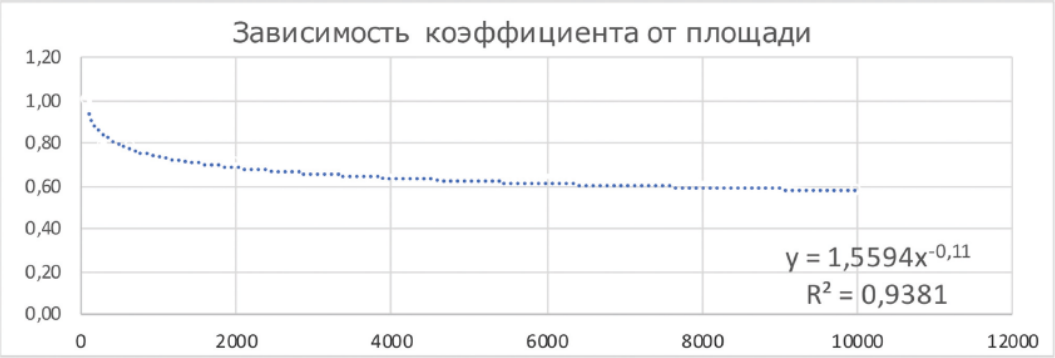


Рис. 21. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Состав площадей. Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая, по данным Справочника ABN Consult,[27] 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. 22. Отношение арендопригодной площади к общей

Характеристики парковки. Объекты коммерческой недвижимости с собственной организованной парковкой стоят дороже в сравнении с аналогичными объектами без собственной парковки. По данным ABN Consult,[28] зависимость удельной цены торгового объекта от обеспеченности парковочными местами выражается следующим образом:

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	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	1,24

Рис. 23. Значения корректирующих коэффициентов

По данным Дайджеста недвижимости,[29] для торговых центров без метро либо с удаленностью от метро свыше 25 мин. базовый парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 15-20 кв. м GLA:

---

[27] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[28] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[29] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

Среднерыночные диапазоны:	
для ТЦ на расстоянии до 10 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/мна 50-70 кв. м GLA
для ТЦ на расстоянии 10-25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 25-40 кв. м GLA
для ТЦ без метро / от 25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 15-20 кв. м GLA

Рис. 24. Значения корректирующих коэффициентов

Обеспеченность земельным участком. Наличие у торгового объекта большей площади прилегающего земельного участка повышает его стоимость, т.к. предоставляет возможность разместить достаточное количество машиномест на прилегающей парковке.

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений.

Среднерыночные сроки экспозиции

По данным ABN Consult,[30] среднерыночные сроки экспозиции при продаже торговой недвижимости (ТЦ, ТК, ТРЦ, ТРК и т.п.) в Московском регионе составляют 2-10 мес., в среднем 6 мес.:

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10

Рис. 25. Сроки ликвидности торговой недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК, ТК и т.п.) Московского региона

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 коммерческих земельных участков Московской области[31]

Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией.

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

---

[30] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[31] *По материалам:*

Анализ рынка земельных участков. 22.12.2022 // URL: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы. Н.Круглова. 05.08.2020 // URL: https://www.irn.ru/articles/41125-zemelnyy-rynok-moskvy-i-podmoskovya-tseny.html

Земля в Подмосковье могла бы стать более интересной для инвесторов. Л.Чичерина. 16.06.2020 // URL: https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov

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

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

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден. Спрос на земельные участки в Московской области ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален. Офисы за городом нужны на МКАД либо локально в городах-сателлитах, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется.

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, В основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

С каждым годом запросы от девелоперов становятся все более структурированными: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д.

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

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

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.

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

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Точная ссылка	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Обоснование неиспользования части доступных Оценщику объектов-аналогов
1	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Уездная, вл. 19	50:31:0020301:295	237,00	ЗНП	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Коммерческое использование	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/319060559/	165 000 000	696 203	Принят к расчету.
2	Московская область, Чеховский район, с.п. Стремиловское, в районе д. Пешково	50:31:0050301:2075	20,71	ЗНП	Под организацию производственной базы	Возможно размещение магазина, складского комплекса, контейнерной площадки, пункта приема металла, автосервиса и др.	https://www.cian.ru/sale/commercial/317717455/	9 300 000	449 058	Принят к расчету.
3	Московская область, Чеховский р-н, д. Шарапово, в районе СНТ "Васильево"	50:31:0020101:5563, :5564, :5565, :5566, :5567	92,68	ЗНП	Магазины	Коммерческое использование	https://chekhov.n1.ru/view/111768678/	32 000 000	345 274	Принят к расчету.
4	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная	50:31:0020501:9543	6,00	ЗНП	Магазины	Коммерческое использование	https://chekhov.n1.ru/view/109925890/	2 800 000	466 667	Принят к расчету.
5	Московская область, МО Чехов, д. Репниково	50:31:0020301:2327	50,00	Земли промышленности	Под производство	Коммерческое использование (склад, СТО, магазин, любые услуги)	https://chekhov.n1.ru/view/113312917/	16 500 000	330 000	Относится к землям промышленности.
6	Московская область, МО Чехов, д. Репниково	50:31:0020301:2358	207,44	Земли промышленности	Под производство	для ведения любого вида бизнеса: под торговлю, склад, магазин, пункты выдачи, мастерские, стоянку техники, базу и т.д.	https://chekhov.n1.ru/view/113306785/	68 455 000	329 999	Относится к землям промышленности.
7	Московская область, Чеховский район, СП Стремиловское, д. Пешково	50:31:0030136:574	23,00	ЗНП	Для размещения зданий делового и коммерческого назначения	Коммерческое использование	https://www.cian.ru/sale/commercial/312777659/	6 210 000	270 000	Минимальное значение в выборке.
8	Московская обл., г. Чехов, вблизи Живописная улица, 4В	50:31:0020303:506, :507	21,52	ЗНП	Для индивидуального жилищного строительства	Изначально приобретались под коммерческую деятельность, идеально подойдут для строительства гостиницы или реализации любого другого коммерческого проекта, благодаря выгодному расположению	https://chekhov.n1.ru/view/111395494/	18 000 000	836 431	Максимальное значение в выборке, расположение в зоне Ж-2 (индивидуальные и блокированные жилые дома).

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Точная ссылка	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Обоснование неиспользования части доступных Оценщику объектов-аналогов
9	Московская область, г. Чехов, ул. Живописная, 5В	50:31:0020303:507	11,35	ЗНП	Для индивидуального жилищного строительства	Идеальны для гостиницы, торгового комплекса, складов или кафе, благодаря площади и расположению у трассы — высокая проходимость и прибыльность.	https://chekhov.n1.ru/view/114050548/	6 810 000	600 000	Расположение в зоне Ж-2 (индивидуальные и блокированные жилые дома).
	Минимум		**6**						**270 000**	
	Максимум		**237**						**836 431**	
	Медиана		**23**						**449 058**	

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне **270 000 -836 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение **450 000 руб./сот.** В продаже представлены земельные участки площадью **от 6 до 237 соток**, медианное значение площадей **23 сотки.** Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет **от 345 000 до 696 000 руб./сот., в среднем 489 000 руб./сот.** без учета скидки на торг.

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. Согласно данным Справочника ABN Consult,[32] скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,25-14,09% в среднем 10,53%:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,53	6,25	14,90

Рис. 26. Значения корректирующих коэффициентов

Передаваемые права. Земельные участки на праве собственности дороже земельных участков в аренде при прочих равных условиях. Согласно данным Справочника ABN Consult,[33] 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 в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,07	1,19

Рис. 27. 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).

---

[32] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // 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). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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,[34] зависимость удельной цены земельных участков от типа населенного пункта выражается следующим образом:

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58

Рис. 28. Значения корректирующих коэффициентов

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[35] 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. 29. Значения корректирующих коэффициентов

Расположение относительно красной линии (автомагистралей). Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Согласно данным Справочника ABN Consult,[36] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

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	1,13	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

Рис. 30. Значения корректирующих коэффициентов

[34] *Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2024. Стр. 101*

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

[36] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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. Согласно данным Справочника ABN Consult,[37] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

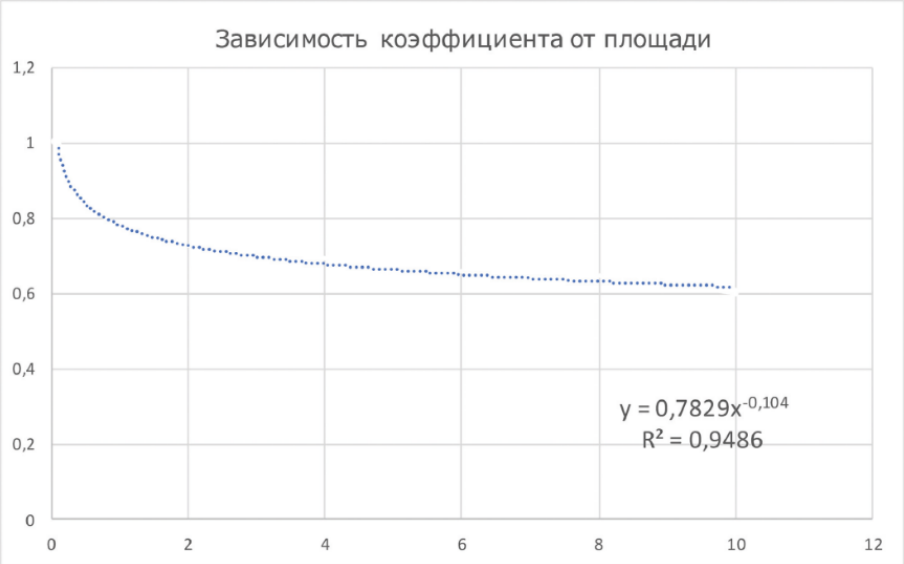


Рис. 31. Зависимость удельной цены земельного участка от общей площади

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. Согласно данным Справочника ABN Consult,[38] 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. 32. Значения корректирующих коэффициентов

Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость земельных участков. Согласно данным Справочника ABN Consult,[39] 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	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,13
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	1,12

Рис. 33. Значения корректирующих коэффициентов

[37] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[38] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[39] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования в общем случае оказывает влияние на стоимость земельных участков, т.к. процедура смены ВРИ является платной в Московском регионе. Вместе с тем, в соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 года N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (с изменениями 8 апреля 2025 года), ст.5.2.,[40] 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.

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

Цены предложений торговой недвижимости[41] из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **82 400-145 110 руб./кв. м с НДС**, в среднем **99 800 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (14,54%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **70 400-124 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **85 300 руб./кв. м.**

Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне **270 000 -836 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение **450 000 руб./сот.** В продаже представлены земельные участки площадью **от 6 до 237 соток**, медианное значение площадей **23 сотки.** Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет **от 345 000 до 696 000 руб./сот., в среднем 489 000 руб./сот.** без учета скидки на торг.

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **11,05-12,95%**, в среднем **12,10%**.

Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРК и т.п.), расположенных за пределами МКАД, составляет **10,25-25,29%**, в среднем **17,85%**.

Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (ПВД) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды лежит в диапазоне **23,5%-32,9%** (доверительный интервал), в среднем **28,2%** без учета расходов на коммунальные платежи.

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.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

---

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

[41] *Без учета удельной цены Объекта сравнения № 5, т.к. он реализуется на торгах как заложенное имущество (нерыночные условия продажи).*

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 ЕГРН, 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 (газопрово-ввод) 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.

<u>Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт.</u> 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.

<u>Изменение использования.</u> 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 хорошем 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 событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то

полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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 диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок 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 объектов-аналогов[42]

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	Московская обл., Солнечногорск, Красная ул., 22А
Расстояние от МКАД, км	54	53	98	43	45
Расположение по красной линии	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы
Продаваемый объект	ТРЦ "Карнавал"	ТРЦ «Карусель»	ТРЦ «КАДО»	ТРЦ Парк Плаза	ТЦ "Солнечный"
Масштаб ТЦ	Окружной	Районный	Районный	Окружной	Окружной
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности	Право собственности на здание и земельный участок (кроме 50:09:0080104:247 в долгосрочной аренде 8265 кв. м)
Год постройки	2011	1975, реконстр. 2012	2008	2011	2013
Площадь здания, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**15 770,3**	**16 052,0**
в т.ч. подземный паркинг, кв. м	6 533,7	0,0	0,0	0,0	0,0
GLA, кв. м	17 859,7	17 083,0	12 355,0	10 000,0	12 000,8
Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)	68%	88%	74%	63%	75%
Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	93,0	72,5	164,7
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными
Этажность	7, в т.ч. подземных 1	3	5	5, в т.ч. подземных 1	4
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	Организованная парковка (подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 196 м/м)	Организованная парковка (наземная 105 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)
Точная ссылка	х	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/298332154/	https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/	https://solnechnogorsk.olan.ru/sale-trade/148270031-16052-0-m-1380000000-rub-ul-krasnaya
Источник данных	х	АН INVEST7, тел. +7 916 957-70-06	Евгений Шаррифулин, АН "Садовое Кольцо", тел. +7-967-516-74-49	АН "Малина Проперти", тел. +7 916 603-02-04	тел. +7-916-603-02-04
Цена предложения, руб.	**?**	**1 850 000 000**	**1 576 708 000**	**1 300 000 000**	**1 380 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**95 649**	**94 143**	**82 433**	**85 971**

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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://shopandmall.ru/torgovye-centry/kado-kolomna-ploschad_vosstaniya_dom_7*	*https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5303, https://50.imls.ru/trc-park-plaza-tc160*	*https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/178040, https://solnechnogorsk.n1.ru/view/110751420/*

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[43] 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.

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.

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

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[44], 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 отношении аналогов №№ 2 и 4 требуется корректировка, т.к. часть земельных участков в составе указанных аналогов передается на праве долгосрочной аренды.

Согласно данным Справочника ABN Consult,[45] зависимость удельной цены торговой недвижимости от рассматриваемого фактора выражается следующим образом:

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

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	1,04	1,06
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. 34. Значения корректирующих коэффициентов

В расчетах использовано среднее значение (1,10).

Для аналога № 3, в составе которого земельный участок передается на праве долевой собственности, корректировка не проводилась, т.к. предполагается, что согласие сособственников на сделку будет достигнуто.

Таблица 21. Расчет корректировки на передаваемые права

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде	Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности	Право собственности на здание и земельный участок (кроме 50:09:0080104:247 в долгосрочной аренде 8265 кв. м)
Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	93,0	72,5	164,7
в т.ч. S в аренде	0	0	26,0	0	82,65
Коэффициент корректировки	1,100	1,100	1,072	1,100	1,050
Корректировка, %	**х**	**0,00%**	**2,61%**	**0,00%**	**4,78%**

[44] *Подробнее см. п. 6.4.2 Отчета*

[45] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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. По данным Справочника ABN Consult,[46] скидка на торг при продаже специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) в Московском регионе составляет 8,32-14,54%, в среднем 11,46%:

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.)	11,46	8,32	14,54

Рис. 35. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовано максимальное значение, т.к. Объект оценки находится в Московской области.

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

Таблица 22. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м	?	95 649	94 143	82 433	85 971

[46] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	**Право собственности на здание и земельный участок**	**Право собственности на здание и земельный участок**	**Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде**	**Право собственности на здание, земельный участок (доля 97/100) в долевой собственности**	**Право собственности на здание и земельный участок (кроме 50:09:0080104:247 в долгосрочной аренде 8265 кв. м)**
Коэффициент	1,100	1,100	1,072	1,100	1,050
Корректировка, %	х	0,00%	2,61%	0,00%	4,78%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	95 649	96 598	82 433	90 081
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	95 649	96 598	82 433	90 081
Дата продажи	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	95 649	96 598	82 433	90 081
Совершенная сделка/предложение	**Сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Скидка на торг, %	х	-14,54%	-14,54%	-14,54%	-14,54%
Скорр. по последовательным элементам цена, руб./кв. м	**х**	**81 742**	**82 553**	**70 448**	**76 984**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. На рисунке ниже представлено расположение Объекта оценки и аналогов на карте:

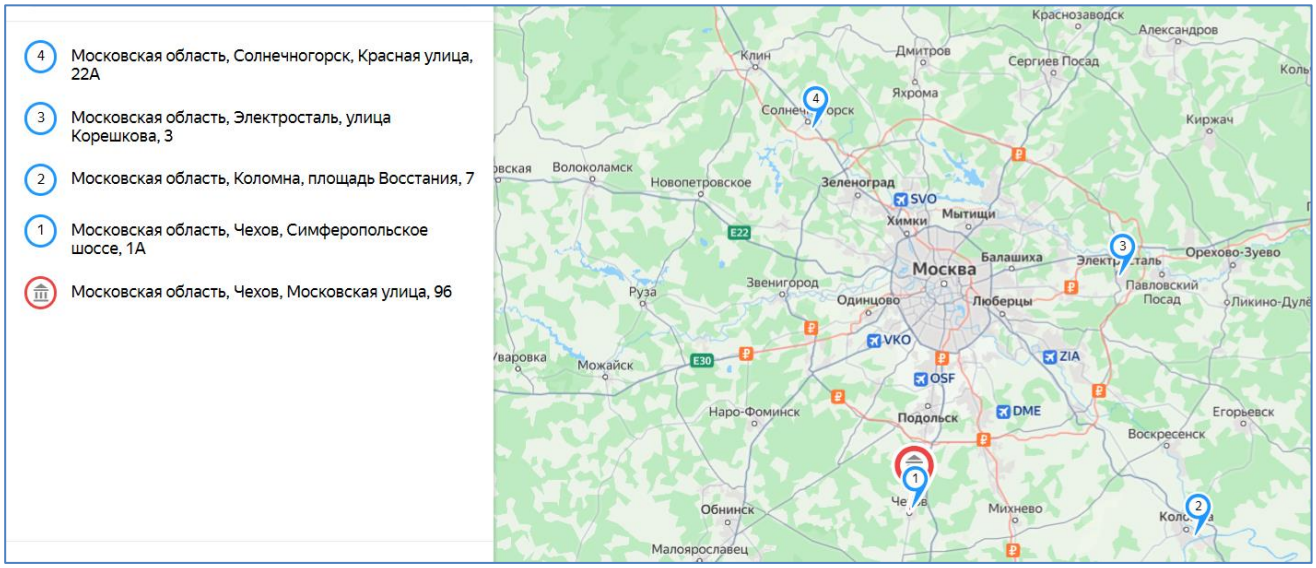


Рис. 36. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Корректировка проведена с использованием исследования Компании ООО «ПФК».[47] Принадлежность местоположения Объекта оценки и аналогов к той или иной экономической зоне определялось по таблице ниже:

[47] *ООО «ПФК». Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск №20. Период анализа: 2-ое полугодие 2024 г. Дата публикации: 15.01.2025 г. Автор публикации: Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/798/zjm0nv5kra3c8qcjtjx5uybsbee6akud.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
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. 37. Характеристика экономических зон Московского региона 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	130 200	15 100	166 100	24 000	162 200	22 200	72 300	9 700
	Северо-восток	до ≈10 км	109 800	14 400	147 400	23 200	141 300	20 700	70 400	8 700
	Восток	до ≈12 км	100 400	12 500	158 500	23 900	148 200	19 100	65 000	8 900
	Юго-восток	до ≈10 км	110 400	15 500	220 100	25 200	170 700	22 600	53 700	9 200
	Юг	до ≈10 км	117 500	15 000	193 000	29 300	178 500	22 700	65 700	10 500
	Юго-запад	до ≈15 км	152 600	21 800	256 600	28 800	214 200	26 600	81 400	10 800
	Запад	до ≈10 км	121 700	19 300	204 000	28 900	196 800	23 500	77 600	9 200
	Северо-запад	до ≈15 км	142 100	17 600	189 100	25 300	182 300	21 100	72 200	8 800

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
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	88 000	10 200	105 300	14 500	98 100	12 700	48 300	7 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	77 200	11 500	119 500	17 500	106 700	15 200	46 900	8 500
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	63 500	9 500	80 600	15 300	76 000	13 200	40 500	7 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	71 300	10 200	111 400	15 300	90 100	12 600	46 200	6 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	79 600	10 900	139 900	18 700	128 300	16 400	57 400	7 400
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	80 700	10 900	168 600	20 700	150 300	17 100	64 300	7 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	66 700	12 100	121 700	18 400	98 900	13 600	47 400	7 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	99 700	13 900	134 000	17 600	121 600	14 600	53 400	7 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	52 100	9 900	84 500	14 400	80 400	11 300	27 300	3 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	51 700	8 800	69 100	12 400	66 000	10 500	31 300	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	45 100	8 600	69 600	11 000	57 500	9 600	21 300	2 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	40 900	8 300	73 700	11 400	62 100	10 500	17 600	3 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	67 800	8 700	81 700	13 700	78 000	11 800	25 000	3 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	53 000	9 200	85 900	13 500	75 300	11 900	34 700	4 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	45 600	10 400	93 100	17 600	63 200	13 900	25 100	5 600
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	60 800	8 800	81 300	13 500	74 600	12 300	29 600	5 500
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	44 000	6 800	75 100	10 600	62 600	8 700	19 700	3 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	36 400	7 900	53 000	10 000	46 200	9 100	15 900	2 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	56 400	8 200	70 200	13 300	65 300	10 700	16 600	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	37 400	8 600	69 200	11 900	62 100	11 400	16 800	3 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	35 900	7 600	65 300	10 600	45 900	8 900	19 000	3 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	37 700	7 400	50 700	12 000	44 100	9 400	16 700	3 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Рис. 38. 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. По данным Справочника ABN Consult,[48] 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 торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
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. 39. Значения корректирующих коэффициентов

Аналоги №№ 1, 2 и 4, 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 присвоен 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. По данным Справочника ABN Consult,[49] зависимость удельной цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

[48] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[49] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

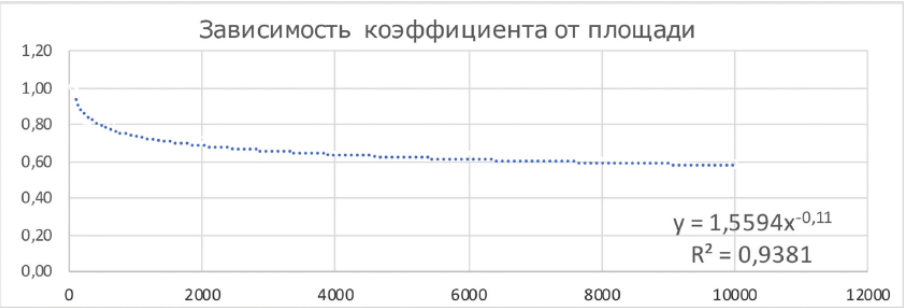


Рис. 40. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,11}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,11»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Состав площадей. Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая, по данным Справочника ABN Consult,[50] 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. 41. Отношение арендопригодной площади к общей

Таблица 23. Арендопригодная площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,5	16 748,0	15 770,3	16 052,0
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 859,7	17 083,0	12 355,0	10 000,0	12 000,8
Коэффициент арендопригодной площади	**68%**	**88%**	**74%**	**63%**	**75%**

Существенные различия между анализируемыми объектами по данному критерию, которые требовали бы введения корректировок, не выявлены.

Характеристики парковки. Объект оценки имеет подземную и наземную парковку. Объекты – аналоги имеют только надземную парковку, поэтому вводится корректировка. По данным Справочника ABN Consult,[51] зависимость удельной цены торгового объекта от обеспеченности парковочными местами выражается следующим образом:

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	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	1,24

Рис. 42. Значения корректирующих коэффициентов

[50] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[51] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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

По данным Дайджеста недвижимости,[52] для торговых центров без метро либо с удаленностью от метро свыше 25 мин. базовый парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 15-20 кв. м GLA:

Среднерыночные диапазоны:	
для ТЦ на расстоянии до 10 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/мна 50-70 кв. м GLA
для ТЦ на расстоянии 10-25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 25-40 кв. м GLA
для ТЦ без метро / от 25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 15-20 кв. м GLA

Рис. 43. Значения корректирующих коэффициентов

Парковочный коэффициент Объекта оценки и аналогов №№ 1-3 (1 м/м на 57-95 кв. м GLA) существенно (в 3 и более раз) превышает базовое значение. В связи с этим в отношении указанных объектов использовано минимальное значение интервала – 1,05.

Парковочный коэффициент Аналога № 4 (1 м/м на 40 кв. м GLA) в 2 раза превышает базовое значение, т.е. в большей степени приближен к нему. В связи с этим в отношении указанного объекта использовано максимальное значение интервала – 1,24.

Таблица 24. Расчет корректировки на обеспеченность парковочными местами

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Кол-во м/м	207	300	196	105	300
GLA, кв. м	17 860	17 083	12 355	10 000	12 001
Парковочный коэффициент (соотношение GLA к количеству м/м)	86	57	63	95	40
Коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,05	1,24
Корректировка, %	**х**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-15,32%**

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Наличие у торгового объекта большей площади прилегающего земельного участка повышает его стоимость, т.к. предоставляет возможность разместить достаточное количество машиномест на прилегающей парковке. Корректировка не проводилась, т.к. данный фактор учтен при корректировке на обеспеченность машиноместами.

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 торгово-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.

[52] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

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 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.

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:

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

- 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.

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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	81 742	82 553	70 448	76 984
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**	**Московская обл., Солнечногорск, Красная ул., 22А**
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)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
Направление от МКАД	Юг	Юг	Юго-восток	Восток	Северо-запад

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние от МКАД, км	54	53	98	43	45
Средняя удельная цена торговых объектов, руб./кв. м	81 700	81 700	70 200	80 600	81 300
Корректировка, %	х	0,00%	16,38%	1,36%	0,49%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	13 524	961	379
Расположение по красной линии	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия второстепенной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**
Коэффициент	1,21	1,21	1,21	1,06	1,21
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	14,15%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	9 969	0
Площадь здания, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**15 770,3**	**16 052,0**
Корректировка, %	х	-5,66%	-7,14%	-7,75%	-7,57%
Корректировка, руб./кв. м	х	-4 623	-5 892	-5 460	-5 828
Наличие парковки	**Организованная парковка (подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 300 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 196 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 105 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 300 м/м)**
Кол-во м/м	236	300	196	105	300
GLA, кв. м	17 860	17 083	12 355	10 000	12 001
Парковочный коэффициент (соотношение GLA к количеству м/м)	76	57	63	95	40
Коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,05	1,24
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-15,32%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	-11 796
Относительная коррекция, %	*х*	*-5,66%*	*9,24%*	*7,77%*	*-22,40%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*-4 623*	*7 631*	*5 471*	*-17 245*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**77 119**	**90 184**	**75 919**	**59 739**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	**х**	**5,7%**	**26,1%**	**23,3%**	**28,2%**
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,94	0,74	0,77	0,00
*Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил 16%, размах вариации - 51%. С целью улучшения однородности выборки Оценщик исключил из дальнейших расчетов аналог № 4,[53] т.к. его скорректированная цена имеет минимальное значение. Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов №№ 1-2 составил **10%** (меньше предельно допустимого значения 33%), размах вариации – **19%**, что свидетельствует об однородности совокупности.*					
Весовой коэффициент	100,00%	38,52%	30,16%	31,33%	0,00%
Скорректированная цена, руб.за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**80 683**	**29 703**	**27 198**	**23 782**	**0**
Общая площадь улучшений, кв. м	32 835,0				
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	**2 649 226 305**				
в т.ч. стоимость прав на земельный участок, руб. (НДС не облагается)	32 045 469				
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу (расчетное значение), руб. без НДС	**2 213 029 499**				

[53] *При исключении из выборки максимального значения (скорректированная цена аналога № 2) коэффициент вариации принимает значение 14%, размах вариации – 29%. т.е. оставшаяся выборка менее однородна, чем при исключении аналога № 4.*

В разделе анализа рынка представлена следующая информация:

- Цены предложений торговой недвижимости[54] из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **82 400-145 110 руб./кв. м с НДС**, в среднем **99 800 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (14,54%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **70 400-124 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **85 300 руб./кв. м.**

Определенная в Отчете удельная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу **(80 700 руб./кв. м) соответствует** среднерыночному диапазону (70-124 тыс. руб./кв. м) и приближена к среднему значению (85 тыс. руб./кв. м).

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:

- 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.

---

[54] *Без учета удельной цены Объекта сравнения № 5, т.к. он реализуется на торгах как заложенное имущество (нерыночные условия продажи).*

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 26. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская область, Чехов, Московская улица, 96	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Уездная, вл. 19	Московская область, Чеховский район, с.п. Стремиловское, в районе д.Пешково	Московская область, Чеховский р-н, д. Шарапово, в районе СНТ "Васильево"	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Ближайшие окрестности областного центра	Ближайшие окрестности областного центра	Областной центр
Расположение относительно красной линии	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д, ТУ на съезд	1 линия крупной а/д	1 линия второстепенной а/д	0,5 км до крупной а/д
Местонахождение в пределах населенного пункта	МЖС	МЖС	ИЖС	ИЖС	МЖС
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:31:0020301:295	50:31:0050301:2075	50:31:0020101:5563, :5564, :5565, :5566, :5567	50:31:0020501:9543
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, сот.	**90,47**	**237,00**	**20,71**	**92,68**	**6,00**
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Нет	Нет
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Условно свободный	Электроснабжение	Нет (по границе)	Электроснабжение	Нет (по границе)
Покрытие подъездной а/д	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Под организацию производственной базы	Магазины	Магазины
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Нет	ГПЗУ
Точная ссылка	х	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/319060559/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317717455/	https://chekhov.n1.ru/view/111768678/	https://chekhov.n1.ru/view/109925890/
Источник информации	х	Лилия Моисеева, тел. +7 985 685-96-75	Наталья Ходченко, тел. +7 916 735-53-32	АН Владис, тел. +7 968 068-53-84	АН Реал, тел. +7 919 764-25-34
Цена предложения, руб.	**?**	**165 000 000**	**9 300 000**	**32 000 000**	**2 800 000**
дложения, руб./сот.	**?**	**696 203**	**449 058**	**345 274**	**466 667**

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (НСПД) https://nspd.gov.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. 22(е) 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[55] 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. 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. 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 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.

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

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

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.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Согласно данным Справочника ABN Consult,[56] скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,25-14,09% в среднем 10,53%:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,53	6,25	14,90

Рис. 44. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовано максимальное значение, т.к. Объект оценки находится в Московской области.

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

Таблица 27. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./сот.	?	696 203	449 058	345 274	466 667
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	696 203	449 058	345 274	466 667
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	696 203	449 058	345 274	466 667
Дата продажи	июл.25	июл.25	июл.25	июл.25	июл.25
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	696 203	449 058	345 274	466 667
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-14,90%	-14,90%	-14,90%	-14,90%
Скорр. цена, руб./сот.	**х**	**592 468**	**382 149**	**293 828**	**397 133**
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-14,90%*	*-14,90%*	*-14,90%*	*-14,90%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	**х**	**592 468**	**382 149**	**293 828**	**397 133**

[56] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Корректировка на местоположение. Стоимость земельных участков в Московской области зависит от удаленности от МКАД, а также направления. Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют различия по местоположению, поэтому необходимо внесение корректировки.

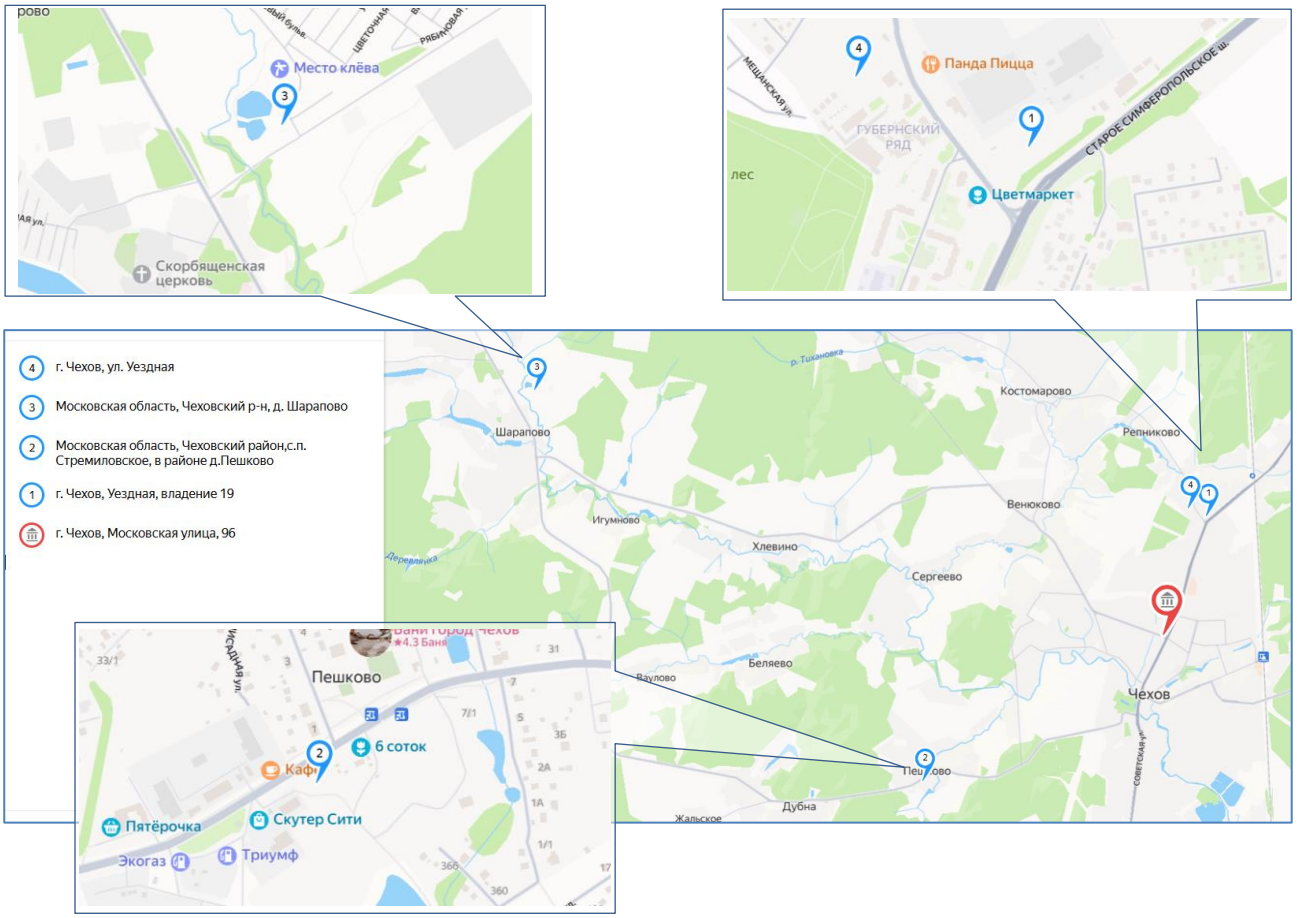


Рис. 45. Месторасположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте

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

Требуется внесение корректировки на *тип населенного пункта* и *расположение в населенном пункте.*

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[57] зависимость удельной цены земельных участков от типа населенного пункта выражается следующим образом:

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58

Рис. 46. Значения корректирующих коэффициентов

[57] *Справочник оценщика – 2024. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2024. Стр. 101*

Оцениваемый объект, как и аналоги №№ 1, 4, находится в областном центре (г. Чехов), коэффициент корректировки 1.

Аналог № 2 расположен в районе д. Пешкино с.п. Стремиловского, примыкающей к границе г. Чехова. Расположение характеризуется как «ближайшие окрестности областного центра». Т.к. аналог примыкает к границе областного центра, к расчету принято максимальное значение расширенного интервала – 0,89.

Аналог № 3 расположен в д. Шарапово Чеховского района, в ~12 км до границы г. Чехова. Расположение характеризуется как «ближайшие окрестности областного центра». В расчете использовано среднее значение коэффициента – 0,82.

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

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[58] 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 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 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. 47. Значения корректирующих коэффициентов

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

Аналоги №№ 1 и 4 находятся в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки (МЖС) ближе к окраине города, в отношении них принят коэффициент в размере минимального значения доверительного интервала (0,74).

Аналоги №№ 2 и 3 находятся в зоне ИЖС, в отношении них принят коэффициент в размере среднего значения (0,72).

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. Согласно данным Справочника ABN Consult,[59] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

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	1,13	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

Рис. 48. Значения корректирующих коэффициентов

Оцениваемый объект и аналог № 2 находятся на первой линии значимых а/д (Симферопольское ш., региональная а/д 46К-2132 «Чехов - Кресты (Чеховский район)» соответственно). В расчете использовано среднее значение коэффициента (1,13).

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

[59] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Аналог № 1 находится на первой линии значимой а/д (Симферопольское ш.), при этом имеются Технические условия в ГБУ «Мосавтодор» на присоединение участка к автомобильной дороге «Старосимферопольское шоссе», разработан и утвержден проект, что позволяет сделать собственный выезд на шоссе. В расчете использовано максимальное значение интервала (1,19).

Аналог № 3 находится на первой линии второстепенной а/д. В расчете использовано среднее значение коэффициента (1,06).

Аналог 3 4 находится в ~0,5 км до значимой а/д (Симферопольского ш.). В расчете использовано минимальное значение интервала (1,08).

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.

Согласно данным ABN Consult,[60] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

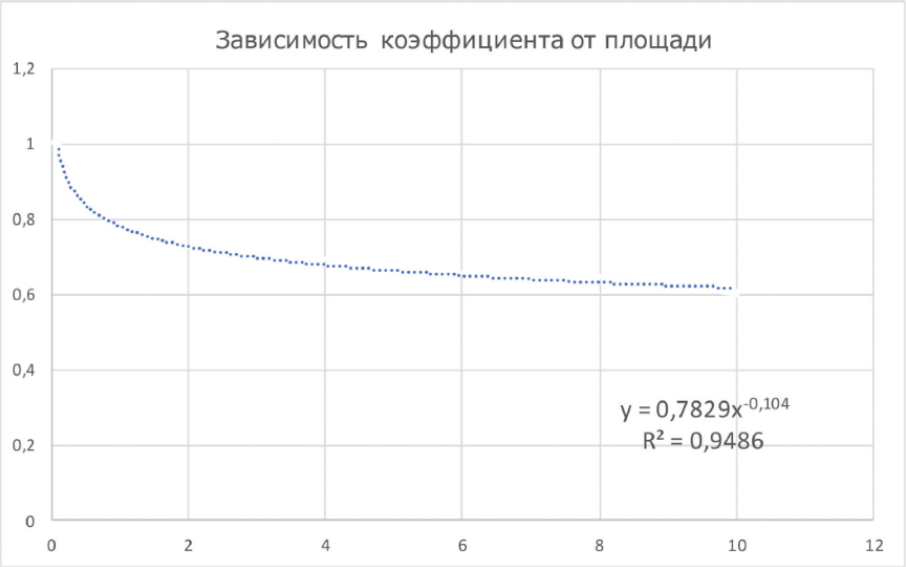


Рис. 49. Зависимость удельной цены земельного участка от общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,104}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,104»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

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.

[60] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость земельных участков. Согласно данным Справочника ABN Consult,[61] 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	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,13
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	1,12

Рис. 50. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовались средние значения коэффициентов. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, в связи с этим наличие коммуникаций не учитывается. Аналоги №№ 2 и 4 не имеют коммуникаций, корректировка не требуется. Аналоги №№ 1 и 3 обеспечены электроснабжением, корректировка составила -9,09% = 1 / 1,10 – 1.

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 №№ 3 и 4, как и Объект оценки, имеют зарегистрированный вид разрешенного использования под торговую застройку («магазины»), корректировка не требуется.

Аналог № 2 имеет вид разрешенного использования «Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров», аналог № 3 – «Под организацию производственной базы».

В соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 года N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (с изменениями 8 апреля 2025 года), ст.5.2.,[62] 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,[63] в Перечень видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области, входят объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы):

[61] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

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

[63] *Постановление Правительства Московской области 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 30 января 2025 года) // URL:* https://docs.cntd.ru/document/537956401?marker=7DC0K7

N п/п	Виды объектов капитального строительства	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*
* В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".		
16	Объекты капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв.м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, размещения гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
17	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещения гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Рынки
18	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Магазины

Рис. 51. Выдержка из Приложения № 1 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года N 1190/57

Таким образом, поскольку плата за смену ВРИ на торговое использование в данном случае не взимается, то корректировка цен аналогов №№ 2 и 3 не требуется.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. Согласно данным Справочника ABN Consult,[64] 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. 52. Значения корректирующих коэффициентов

Аналог № 3 имеет ГПЗУ, коэффициент принят в размере среднего (1,10).

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:

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

- $Ц_{пр.i}$ – 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:

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

[64] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 8-е издание. Москва, 01.01.2025 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

- 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.

Далее приведена корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица 28. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	592 468	382 149	293 828	397 133
Статус населенного пункта	**Областной центр**	**Областной центр**	**Ближайшие окрестности областного центра**	**Ближайшие окрестности областного центра**	**Областной центр**
Коэффициент	1	1	0,89	0,82	1
Корректировка, %	х	0,00%	12,36%	21,95%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	47 232	64 499	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	**МЖС**	**МЖС**	**ИЖС**	**ИЖС**	**МЖС**
Коэффициент	0,76	0,74	0,72	0,72	0,74
Корректировка, %	х	2,70%	5,56%	5,56%	2,70%
Корректировка, руб./сот.	х	16 013	21 230	16 324	10 733
Расположение относительно красной линии	**1 линия крупной а/д**	**1 линия крупной а/д, ТУ на съезд**	**1 линия крупной а/д**	**1 линия второстепенной а/д**	**0,5 км до крупной а/д**
Коэффициент	1,13	1,19	1,13	1,06	1,08
Корректировка, %	х	-5,04%	0,00%	6,60%	4,63%
Корректировка, руб./сот.	х	-29 872	0	19 404	18 386
Площадь, сот.	**90,47**	**237,00**	**20,71**	**92,68**	**6,00**
Корректировка, %	х	10,53%	-14,22%	0,25%	-24,59%
Корректировка, руб./сот.	х	62 413	-54 326	738	-97 640
Наличие строений на участке	**Условно свободный**	**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Коэффициент	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	**Условно свободный**	**Электроснабжение**	**Нет (по границе)**	**Электроснабжение**	**Нет (по границе)**
Водоснабжение, канализация	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
Электроснабжение	*1*	*1,1*	*1*	*1,1*	*1*
Газоснабжение	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
Коэффициент	1,000	1,100	1,000	1,100	1,000
Корректировка, %	х	-9,09%	0,00%	-9,09%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-53 861	0	-26 712	0
Вид разрешенного использования	**Под размещение торгового центра**	**Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров**	**Под организацию производственной базы**	**Магазины**	**Магазины**
Корректировка, руб./объект	х	0	0	0	0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Наличие ИРД	**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**	**ГПЗУ**
Коэффициент	1	1	1	1	1,1
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	-36 103
Относительная коррекция, %	*х*	*-0,90%*	*3,70%*	*25,27%*	*-26,34%*
Относительная коррекция, руб./сот.	х	-5 308	14 136	74 253	-104 624

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	**х**	**27,4%**	**32,1%**	**43,5%**	**41,0%**
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**х**	**587 160**	**396 285**	**368 081**	**292 509**
Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил 30% (близко к предельно допустимому значению 33%), размах вариации – 50%, т.е. скорректированные цены аналогов отличаются в 2 раза. Разброс цен можно охарактеризовать как довольно высокий, в связи с этим из дальнейшего расчета исключен аналог № 1 как имеющий максимальную откорректированную стоимость по выборке.					
Скорректированная стоимость (принята к расчету), руб./сот.	**х**	**max значение выборки**	**396 285**	**368 081**	**292 509**
*Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил **15%** (меньше предельно допустимого значения 33%), размах вариации **26%**, что свидетельствует об однородности совокупности.*					
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,000	0,679	0,565	0,590
Весовой коэффициент	**100,0%**	**0,0%**	**37,0%**	**30,8%**	**32,2%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**354 211**	**0**	**146 644**	**113 485**	**94 082**
Площадь земельного участка, сот.	90,47				
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. (НДС не облагается)	**32 045 469**				

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость прав на оцениваемый земельный участок, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, составила **32 045 469 руб. (НДС не облагается)**.

В разделе анализа рынка представлена следующая информация:

- Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне **270 000 -836 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение **450 000 руб./сот.**
- В продаже представлены земельные участки площадью **от 6 до 237 соток**, медианное значение площадей **23 сотки.**
- Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет **от 345 000 до 696 000 руб./сот., в среднем 489 000 руб./сот.** без учета скидки на торг.

С учетом типичной скидки на торг (-14,9%, обоснование см. выше), диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с оцениваемым, составляет **294 000-592 000 руб./сот., в среднем 416 000 руб./сот.**

Таким образом, определенная в Отчете удельная стоимость земельного участка (354 000 руб./сот.) соответствует рыночному диапазону, при этом тот факт, что она находится ниже среднего значения, может быть обусловлен масштабом земельного участка (9 047 кв. м при медианной площади предложений 2 300 кв. м) и оценкой участка как свободного от коммуникаций.

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 2020».

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.

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	104 207
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	92 808
ruП3.19.000.0074	*300		Econom	РУБ. на 10 м3	85 215
ruП3.19.000.0075	*500		Econom	РУБ. на 10 м3	75 985

	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
ruП3.19.000.0072	20842	16672	11463	1042	10422	6253		19800	7294	2083	7294		417	313	260	52		104207
	20,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*10,00%*	*6,00%*		*19,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,40%*	*0,30%*	*0,25%*	*0,05%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0073	18562,4	13920,8	8353,3	927,9	10209,2	5567,4		20418,7	4639,4	1855,9	6497,6		743,2	556,2	463,8	92,2		92808,0
	20,00%	*15,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*6,00%*		*22,00%*	*5,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,80%*	*0,60%*	*0,50%*	*0,10%*		*100,00%*

Рис. 53. Сведения об УПСС аналога

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
ruИ3.06.009.0052	Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 23.65 %				РУБ. на 1 км	4 928 948
ruИ3.06.009.0053	Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 26.63 %				РУБ. на 1 км	5 813 518
ruИ3.06.009.0054	Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %				РУБ. на 1 км	9 668 659
ruИ3.06.009.0055	Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.51 %				РУБ. на 1 км	10 240 769
ruИ3.06.009.0056	Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.66 %				РУБ. на 1 км	12 119 931

Сооружения городской инфраструктуры

126

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

* Отличающийся параметр в группе

Рис. 54. Сведения об УПСС аналога

© 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
ruИ3.06.010.0129	Диаметр газопровода 125 - 150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 %				РУБ. на 1 км	4 374 930

Рис. 55. Сведения об УПСС аналога

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
ruИ3.06.011.0004	Диаметр трубопровода 50 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918

ГАЗОПРОВОДЫ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ

ГАЗОПРОВОДЫ ПО ФАСАДАМ ЗДАНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения более 4500 чел./км2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.011.0005	Диаметром, мм: 50 - 69				РУБ. на 1 м	10 323
ruИ3.06.011.0006	Диаметром, мм: 70 - 89				РУБ. на 1 м	12 191
ruИ3.06.011.0007	Диаметром, мм: 90 - 99				РУБ. на 1 м	13 410
ruИ3.06.011.0008	Диаметром, мм: 100 - 149				РУБ. на 1 м	14 392
ruИ3.06.011.0009	Диаметром, мм: от 150				РУБ. на 1 м	23 249

ОПОРЫ МЕЖЦЕХОВЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ТЕПЛОПРОВОДОВ

ОПОРЫ МЕЖЦЕХОВЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ТЕПЛОПРОВОДОВ ГАЗОРАЗДАТОЧНЫХ СТАНЦИЙ И ПУНКТОВ ОБМЕНА БАЛЛОНОВ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: КАРКАС - Железобетонные / балки и траверсы стальные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.012.0001					РУБ. на 10 м	28 307

Сооружения городской инфраструктуры

156

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

* Отличающийся параметр в группе

Рис. 56. Сведения об УПСС аналога

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.

Индекс рассчитан с применением Бюллетеня издательства КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» вып. 126 январь 2024 г. По состоянию на дату оценки индекс на СМР равен 204,587, по состоянию на 01.01.2020 г. – 125,330:

Выпуск 126 • январь 2024

94

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2024-2026 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	179,025	1,517	161,564	-2,549
Июнь 24	183,800	2,667	165,737	2,583
Сентябрь 24	188,744	2,690	170,018	2,583
Декабрь 24	193,856	2,709	174,409	2,583
Март 25	199,137	2,724	178,913	2,583
Июнь 25	204,587	2,737	183,534	2,583
Сентябрь 25	210,205	2,746	188,275	2,583
Декабрь 25	215,992	2,753	193,137	2,583
Март 26	221,948	2,757	198,126	2,583
Июнь 26	228,072	2,759	203,243	2,583
Сентябрь 26	234,365	2,759	208,492	2,583
Декабрь 26	240,826	2,757	213,877	2,583

Рис. 57. Сведения об УПСС аналога

Тогда корректирующий индекс на изменение цен в строительстве составит **1,632** = 204,587/125,33.

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. 58. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме/площади

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.

Применение регионально-экономического коэффициента не требуется, т.к. Объект оценки находится в Московской области (УПСС в Справочниках КО-Инвест приведены также для Московской области).

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.

Для определения прибыли предпринимателя в расчете использовалось исследование СтатРиелт на 01.04.2025 г.[65] Прибыль предпринимателя учтена по минимальной границе диапазона (6%), т.к. ТП и газопровод-ввод являются инфраструктурными объектами, срок их строительства является достаточно коротким (ввиду характера и масштаба объекта), вследствие чего вмененные издержки строительства не являются значимыми по своей величине.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,03	0,12	**0,07**
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	**0,10**

Рис. 59. Прибыль предпринимателя

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.

[65] *СтатРиелт. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2025 года // URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda*

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:

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 29. 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 после воздействия грунтовых деформаций и землетрясений свыше 6 баллов; по желанию собственника газопроводной сети. 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*			

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	-

Значение, принимаемое к расчету (среднее значение)	**25**	**30**	**25**

Таблица 30. 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	

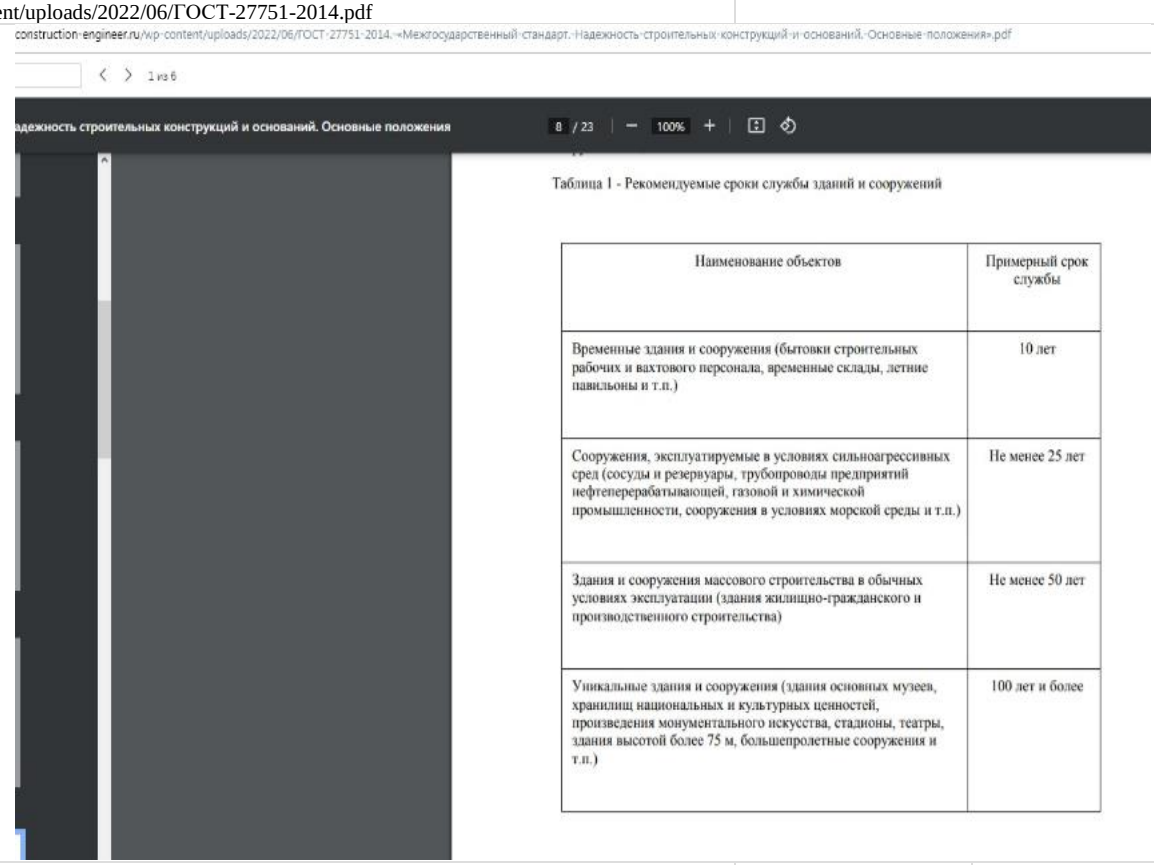


Таблица 1 - Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений

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 31. 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	16	16	16	16
Физический износ, %	**64,0%**	**64,0%**	**53,3%**	**24,0%**

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 32. Расчет стоимости улучшений затратным подходом

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод			Здание: трансформаторная подстанция
Краткое наименование	**1 участок**	**2 участок**	**3 участок**	
Описание основных конструктивных элементов				
Протяженность, м	297,65	7,3	40,2	54
Протяженность, км / Строительный объем, куб. м	0,29765	0,0073	0,0402	162
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			Промышленные здания. 2020
Уровень цен Справочника	01.01.2020			01.01.2020
Код объекта-аналога	ruИ3.06.009.0051	ruИ3.06.010.0128	ruИ3.06.011.0003	ruП3.19.000.0073
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	ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ
Класс конструктивной системы	КС-8	КС-12	КС-12	КС-1
Единица измерения	руб. на 1 км	руб. на 1 км	руб. на 10 м	руб./куб. 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**	**9 280,80**
1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания				
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0	0
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	**0**	**0**	**0**	**0**
2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов				0
Поправка на разницу в технических характеристиках	1,000	1,000	1,000	1,000
Регионально-экономический коэффициент для Московской области	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование Краткое наименование	Сооружение: газопровод-ввод 1 участок	 2 участок	 3 участок	Здание: трансформаторная подстанция
Коэффициент перехода от уровня цен Справочника на дату оценки (ИЦС № 126)	1,632	1,632	1,632	1,632
Скорр. УПСС, руб./ед. изм.	6 284 409,31	5 492 220,19	23 538,34	15 146,27
Стоимость строительства, руб.	**1 870 554**	**40 093**	**94 624**	**2 453 695**
Прибыль предпринимателя, %.	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	112 233	2 406	5 677	147 222
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	1 982 787	42 499	100 301	2 600 917
Физический износ	64,0%	64,0%	53,3%	24,0%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	**64,0%**	**64,0%**	**53,3%**	**24,0%**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	713 803	15 300	46 841	1 976 697
Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. без НДС	**775 944**			**1 976 697**

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[66];

(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);

(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[67];
- 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).

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

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

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).

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:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (приведены в разделе 2 Отчета);
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в разделе анализа рынка);
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки[68].

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:

- Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машиномест 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

[68] *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*

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.

Доходы от эксплуатации Объекта оценки складываются из следующих статей:[69]

Таблица 33. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура доходов по итогам 2024 года	
Постоянная часть арендной платы		
Базовая часть аренды	93,00%	% от постоянной части АП
Эксплуатационный платеж	7,16%	% от БАП
Маркетинговый сбор	0,36%	% от БАП
Переменная часть арендной платы	**15,57%**	**% от постоянной части АП**
Возмещение Коммунальных платежей	11,94%	% от постоянной части АП
Дополнительная аренда	3,63%	% от постоянной части АП
Прочие периодические доходы	**4,45%**	**% от постоянной части АП**
Плата за парковку	2,41%	% от постоянной части АП
Плата за рекламу	2,05%	% 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 04.07.2025 г.[70]

[69] *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.*

[70] *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 34. Расчет доходов по состоянию на дату оценки от базовой арендной платы (БАП) и возмещения эксплуатационных платежей (ЭП)

№ п/п	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Категория помещения	Объект аренды	Этаж	Площадь ВОМА, кв. м	Операционный доход	Дата индексации	% индексации	Условия индексации	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./кв. м	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./объект
1	02.10.2019	31.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-28	1	59,70	БАП	01.11.2025	10,00	Ежегодно	103 182,60	6 160 000
2	02.10.2019	31.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-28	1	59,70	ЭП	01.11.2025	10,00	Ежегодно	6 700,20	400 000
4	13.07.2011	30.09.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-02	3	304,50	БАП	01.09.2025	8,00	Ежегодно	16 156,68	4 919 699
5	13.07.2011	30.09.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-02	3	304,50	ЭП	01.09.2025	8,00	Ежегодно	3 149,28	958 956
6	16.05.2022	09.02.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Развлекательный центр	4-10	4	360,90	БАП	17.07.2025	5,00	Автоматически без уведомления	6 705,48	2 420 001
7	16.05.2022	09.02.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Развлекательный центр	4-10	4	360,90	ЭП	17.07.2025	5,00	Автоматически без уведомления	415,68	150 001
8	26.07.2021	25.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	С-2-5	2	12,00	БАП	01.03.2026	5,00	При пролонгации	9 624,96	115 500
9	26.07.2021	25.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-09	1	22,40	БАП	01.03.2026	5,00	При пролонгации	59 062,44	1 322 999
10	12.07.2011	30.04.2027		Долгосроч.	Магазин	1-31	1	275,30	БАП				61 750,80	17 000 001
11	01.01.2019	19.03.2026		Краткосроч.	Прочее	5-02	5	14,00	БАП				4 956,84	69 395
12	13.05.2021	12.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Банкомат, платежный терминал	Б-7	1	1,00	БАП				159 999,96	160 000
13	12.07.2022	11.07.2025		Долгосроч.	Прочее	1-21	1	45,50	БАП	15.07.2025	10,00	ИПЦ годовой, но не менее 10%	89 305,92	4 063 422
14	12.07.2022	11.07.2025		Долгосроч.	Прочее	1-21	1	45,50	ЭП	15.07.2025	10,00	ИПЦ годовой, но не менее 10%	4 059,36	184 701
16	15.11.2018	14.06.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	4-13	4	20,00	БАП	03.11.2025	5,00	При пролонгации	17 393,28	347 865
17	04.10.2024	04.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-02_1	1	95,00	БАП	05.02.2026	5,00	При пролонгации	36 473,64	3 465 001
18	01.05.2019	30.04.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-15	2	110,10	БАП	01.05.2026	10,00	Ежегодно	31 789,32	3 500 001
19	07.04.2017	31.08.2026		Долгосроч.	Магазин	1-20	1	42,50	БАП	01.09.2025	7,00	Ежегодно	130 917,60	5 564 000
20	07.04.2017	31.08.2026		Долгосроч.	Магазин	1-20	1	42,50	ЭП	01.09.2025	7,00	Ежегодно	15 105,84	642 000
21	10.08.2022	07.04.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-3-3	3	13,00	БАП	09.04.2026	5,00	При пролонгации	13 357,20	173 644
22	08.08.2022	24.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-12	1	10,80	БАП	26.03.2026	10,00	При пролонгации	147 888,84	1 597 200
23	01.09.2020	28.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Банкомат, платежный терминал	Б-5	1	1,00	БАП	04.03.2026	5,00	При пролонгации	265 338,96	265 339
24	01.04.2021	31.10.2025		Краткосроч.	Банкомат, платежный терминал	Б-2	1	1,00	БАП				189 999,96	190 000
25	08.08.2011	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фудкорт	4-06	4	77,30	БАП	18.03.2026	7,50	По уведомлению	63 038,76	4 872 899
26	08.08.2011	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фудкорт	4-06	4	77,30	ЭП				3 547,44	274 214
27	01.08.2020	07.07.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-30	1	21,00	БАП	06.07.2025	5,00	При пролонгации	150 090,72	3 151 905
28	01.08.2020	07.07.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-30	1	21,00	ЭП	06.07.2025	5,00	При пролонгации	18 426,36	386 953
30	01.09.2016	08.06.2030		Долгосроч.	Прочее	4-01	4	2 006,24	БАП	01.02.2026	7,00	ИПЦ, но не менее 7%	4 337,16	8 701 364
31	19.02.2024	22.11.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Арендное место (Улица)	6-02		22,00	БАП	19.12.2025	5,00	При пролонгации	32 072,76	705 600
32	10.10.2022	01.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	2-14	2	30,90	БАП	06.03.2026	5,00	При пролонгации	88 207,68	2 725 619
33	24.06.2012	31.12.2030	Фикс. срок	Краткосроч.	Магазин	2-03	2	380,50	БАП	18.03.2026	5,00	По уведомлению	24 137,64	9 184 369
34	24.06.2012	31.12.2030	Фикс. срок	Краткосроч.	Магазин	2-03	2	380,50	ЭП	18.03.2026	5,00	По уведомлению	3 658,44	1 392 014
35	01.12.2023	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосроч.	Магазин	4-09	4	222,50	БАП				33 934,92	7 550 520
36	01.12.2023	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосроч.	Магазин	4-09	4	222,50	ЭП				6 360,12	1 415 128

№ п/п	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Категория помещения	Объект аренды	Этаж	Площадь ВОМА, кв. м	Операционный доход	Дата индексации	% индексации	Условия индексации	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./кв. м	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./объект
38	01.12.2020	18.07.2025		Долгосроч.	Магазин	3-14	3	109,80	БАП				24 999,96	2 745 000
39	19.07.2014	18.07.2025		Долгосроч.	Магазин	3-14	3	109,80	ЭП				2 985,00	327 753
41	16.07.2021	15.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К3-6	3	6,50	БАП	18.02.2026	5,00	При пролонгации	103 085,04	670 053
42	01.05.2022	31.12.2025	Фикс. срок	Краткосроч.	Остров	К1-1	1	5,00	БАП	03.12.2025	5,00	При пролонгации	95 522,04	477 610
43	25.07.2024	24.07.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-04	3	358,00	БАП	25.07.2025	5,00	Автоматически	14 664,84	5 250 002
44	25.07.2024	24.07.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-04	3	358,00	ЭП	25.07.2025	5,00	Автоматически	2 094,96	749 999
45	22.08.2018	23.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К3-2	3	8,00	БАП	27.12.2025	5,00	При пролонгации	102 155,52	817 244
46	17.06.2024	01.07.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-12	3	113,80	БАП	01.07.2026	7,00	Ежегодно	17 394,60	1 979 500
47	17.06.2024	01.07.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-12	3	113,80	ЭП	01.07.2026	7,00	Ежегодно	940,20	107 001
49	04.08.2018	03.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-4	1	23,50	БАП	09.12.2025	5,00	При пролонгации	112 649,28	2 647 257
50	20.09.2018	26.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-2-4	2	13,00	БАП	25.01.2026	5,00	При пролонгации	4 623,12	60 100
51	01.11.2018	28.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-2	4	3,00	БАП	06.03.2026	5,00	При пролонгации	125 208,12	375 624
52	01.11.2018	28.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-3	4	2,00	БАП	06.03.2026	5,00	При пролонгации	128 715,96	257 432
53	01.04.2020	24.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К2-3	2	6,00	БАП	03.12.2025	5,00	При пролонгации	150 249,72	901 498
54	18.05.2022	17.05.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-29	1	47,20	БАП	18.05.2026	10,00	Ежегодно	56 884,56	2 684 948
55	18.05.2022	17.05.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-29	1	47,20	ЭП	18.05.2026	10,00	Ежегодно	3 037,44	143 368
57	01.08.2020	30.09.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-9	4	1,00	БАП	07.10.2025	5,00	При пролонгации	89 786,52	89 787
58	22.06.2019	21.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-8	4	1,00	БАП				66 999,96	67 000
59	01.08.2020	30.09.2025		Краткосроч.	Вендинг	К4-12	4	1,00	БАП				66 999,96	67 000
60	01.08.2020	17.10.2025		Краткосроч.	Вендинг	К4-13	4	1,00	БАП				66 999,96	67 000
61	08.11.2019	07.04.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Вендинг	Б-1	1	1,00	БАП				60 000,00	60 000
62	15.08.2019	14.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Вендинг	К4-1	4	6,00	БАП				9 999,96	60 000
63	23.01.2012	31.03.2027		Долгосроч.	Магазин	1-01	1	1 889,20	БАП	19.03.2026	2,00	Ежегодно	14 190,36	26 808 502
64	23.01.2012	31.03.2027		Долгосроч.	Магазин	1-01	1	1 889,20	ЭП	19.03.2026	2,00	Ежегодно	1 577,64	2 980 486
65	04.10.2018	03.10.2033	Фикс. срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фуд-корт	4-03	4	135,50	БАП	18.02.2026	5,00	ИПЦ годовой, но не более 5%	33 107,88	4 486 118
66	01.01.2019	31.12.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Склад	С-4-7	4	7,50	БАП	18.02.2026	5,00	ИПЦ годовой, но не более 5%	8 015,76	60 118
67	16.12.2024	15.10.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-2-2	2	16,00	БАП	16.11.2025	10,00		16 875,00	270 000
68	01.05.2019	30.04.2029		Долгосроч.	Магазин	3-17	3	288,30	БАП	17.03.2026	5,00	Ежегодно	25 494,24	7 350 002
69	02.06.2019	31.05.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-08	3	323,00	БАП	17.03.2026	7,00	Ежегодно	22 295,88	7 201 562
70	20.05.2019	19.10.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-3-4	3	22,00	БАП	25.10.2025	5,00	При пролонгации	6 509,04	143 199
71	15.11.2024	31.10.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-16	1	31,20	БАП	15.11.2025	7,00	Ежегодно	115 384,56	3 600 000
72	15.11.2024	31.10.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-16	1	31,20	ЭП	15.11.2025	7,00	Ежегодно	11 538,48	360 000
74	01.04.2021	18.10.2030	Фикс. срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фуд-корт	4-02	4	276,10	БАП	01.01.2026	4,00	Ежегодно	18 964,92	5 236 200
75	01.01.2021	18.10.2030	Фикс. срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фуд-корт	4-02а	4	198,50	БАП	01.01.2026	4,00	Ежегодно	19 909,32	3 951 990
76	20.05.2019	19.10.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-3-1	3	12,00	БАП	24.10.2025	5,00	При пролонгации	13 959,36	167 512
77	17.08.2021	16.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К3-8	3	10,00	БАП	19.03.2026	5,00	При пролонгации	36 465,24	364 652
78	15.08.2018	19.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К3-3	3	7,00	БАП	20.12.2025	5,00	При пролонгации	78 414,12	548 898
79	01.09.2020	04.09.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-10	4	6,00	БАП	05.09.2025	5,00	При пролонгации	27 652,80	165 917
80	16.12.2021	18.08.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-9	1	7,04	БАП	18.08.2025	10,00	При пролонгации	170 454,60	1 200 000
81	01.04.2020	20.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К2-1	2	8,00	БАП	21.12.2025	5,00	При пролонгации	84 426,00	675 408
82	09.09.2024	08.11.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-02	1	271,00	БАП	17.11.2025	7,00	ИПЦ, но не более 7%	13 463,88	3 648 701
83	01.05.2025	24.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К2-8	2	4,00	БАП	01.12.2025	5,00	При пролонгации	212 500,08	850 000
84	31.05.2022	16.03.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-10	2	77,30	БАП	18.03.2026	5,00	ИПЦ годовой, но не менее 5%	42 367,20	3 274 986

№ п/п	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Категория помещения	Объект аренды	Этаж	Площадь ВОМА, кв. м	Операционный доход	Дата индексации	% индексации	Условия индексации	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./кв. м	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./объект
85	01.01.2021	31.08.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	3-15	3	81,80	БАП	04.09.2025	9,52	ИПЦ годовой, но не менее 5%	39 755,40	3 251 995
86	19.05.2021	20.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-3	1	12,00	БАП	21.12.2025	5,00	При пролонгации	99 595,32	1 195 143
87	26.12.2022	21.09.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Ресторан/кафе/фуд-корт	4-04	4	42,00	БАП	22.09.2025	10,00	При пролонгации	54 738,12	2 299 000
88	26.12.2022	21.09.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Ресторан/кафе/фуд-корт	4-04	4	42,00	ЭП	22.09.2025	10,00	При пролонгации	2 016,72	84 700
90	14.02.2025	10.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-13	1	10,00	БАП	11.01.2026	9,00	При пролонгации	155 000,04	1 550 000
91	18.07.2022	17.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-8	1	8,50	БАП	19.03.2026	5,00	При пролонгации	122 572,08	1 041 863
92	01.11.2018	28.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-5	1	1,00	БАП	06.03.2026	5,00	При пролонгации	354 773,28	354 773
93	01.09.2020	19.12.2033	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-01	3	1 861,90	БАП	01.01.2026	5,00	Ежегодно	16 448,76	30 625 864
94	01.09.2020	19.12.2033	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-01	3	1 861,90	ЭП	01.01.2026	5,00	Ежегодно	2 481,12	4 619 538
95	01.06.2013	31.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	6-07		12,00	БАП				15 000,00	180 000
96	23.11.2023	12.11.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-25	1	60,40	БАП	23.11.2025	10,00	ИПЦ, но не менее 10%	75 033,12	4 532 000
97	23.11.2023	12.11.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-25	1	60,40	ЭП	23.11.2025	10,00	ИПЦ, но не менее 10%	14 569,56	880 000
99	18.12.2018	17.04.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	4-07	4	16,20	БАП	24.04.2026	5,00	При пролонгации	83 030,40	1 345 093
100	01.09.2024	17.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Склад	С-2-3	2	15,00	БАП	19.11.2025	5,00	При пролонгации	12 762,84	191 442
101	01.09.2024	24.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-13	1	26,50	БАП	26.11.2025	10,00	При пролонгации	88 475,64	2 344 604
102	01.02.2018	31.05.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	6-09		151,80	БАП				669,96	101 695
103	01.09.2020	01.09.2027		Долгосроч.	Магазин	2-18	2	66,90	БАП	18.03.2026	3,50	По уведомлению	31 740,48	2 123 439
104	01.09.2020	01.09.2027		Долгосроч.	Магазин	2-18	2	66,90	ЭП				4 884,00	326 740
105	01.05.2024	26.04.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-06	1	109,70	БАП	01.05.2026	5,00	Ежегодно	38 286,24	4 200 001
106	01.05.2024	26.04.2029	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-06	1	109,70	ЭП	01.05.2026	5,00	Ежегодно	4 115,76	451 500
108	01.04.2020	Автопролонгация	Бессрочный	Долгосроч.	Магазин	1-19	1	153,90	БАП				44 555,52	6 857 091
109	01.04.2020	Автопролонгация	Бессрочный	Долгосроч.	Магазин	1-19	1	153,90	ЭП				5 499,96	846 450
111	01.10.2018	31.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Банкомат, платежный терминал	Б-3	1	1,00	БАП	06.02.2026	5,00	При пролонгации	202 566,72	202 567
112	01.11.2014	Автопролонгация	Бессрочный	Долгосроч.	Прочее	6-03		1,00	БАП				245 000,04	245 000
113	03.09.2018	08.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К2-2	2	8,00	БАП	09.01.2026	5,00	При пролонгации	107 321,28	858 570
114	25.05.2019	24.10.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К4-11	4	26,00	БАП	29.10.2025	5,00	При пролонгации	18 039,72	469 034
115	01.06.2022	01.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К3-1	3	6,00	БАП	02.02.2026	5,00	Ежегодно, при пролонгации	121 752,96	730 518
116	16.07.2018	15.07.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	3-03	3	956,40	БАП	16.07.2025	10,00	Ежегодно	16 176,00	15 470 679
117	27.04.2014	26.03.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	П1			БАП				9 680,04	145 200
118	31.05.2013	31.12.2027		Краткосроч.	Магазин	2-05	2	440,30	БАП	18.03.2026	5,00	По уведомлению	19 434,84	8 557 168
119	31.05.2013	31.12.2027		Краткосроч.	Магазин	2-05	2	440,30	ЭП	18.03.2026	5,00	По уведомлению	2 236,08	984 556
121	01.08.2018	31.01.2026		Краткосроч.	Банкомат, платежный терминал	Б-6	1	2,00	БАП				44 250,00	88 500
122	22.12.2023	18.10.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Офисное помещение	4-17	4	28,50	БАП	19.10.2025	10,00	При пролонгации	11 000,04	313 500
123	22.03.2024	19.01.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	4-16	4	30,90	БАП	19.01.2026	10,00	При пролонгации	11 000,04	339 900
124	20.07.2021	19.07.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Прочее	5-01	5	234,30	БАП	10.02.2026	10,00	Ежегодно	13 380,24	3 135 002
125	01.07.2021	02.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-6	1	10,00	БАП	03.02.2026	5,00	При пролонгации	194 200,44	1 942 004
126	01.07.2021	02.02.2026		Краткосроч.	Остров	К1-7	1	8,00	БАП	03.02.2026	8,00	При пролонгации	229 635,00	1 837 080

№ п/п	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Категория помещения	Объект аренды	Этаж	Площадь ВОМА, кв. м	Операционный доход	Дата индексации	% индексации	Условия индексации	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./кв. м	Годовая ставка со скидкой, без НДС, руб./объект
127	01.05.2021	30.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-04	1	30,00	БАП	03.12.2025	5,00	При пролонгации	38 938,08	1 168 142
128	01.05.2021	30.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-04	1	30,00	ЭП	03.12.2025	5,00	При пролонгации	4 763,04	142 893
130	02.06.2021	31.05.2027		Долгосроч.	Магазин	2-16	2	82,80	БАП	01.06.2026	7,00	Ежегодно	49 314,24	4 083 222
131	02.06.2021	31.05.2027		Долгосроч.	Магазин	2-16	2	82,80	ЭП	01.06.2026	7,00	Ежегодно	4 961,04	410 778
132	01.11.2018	31.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-12	1	77,10	БАП	01.11.2025	8,00	Ежегодно	45 322,32	3 494 349
133	01.11.2018	31.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-12	1	77,10	ЭП	01.11.2025	8,00	Ежегодно	8 328,00	642 086
135	18.08.2016	31.03.2028	Фикс. срок	Краткосроч.	Магазин	1-24	1	46,40	БАП	09.07.2025	8,00	Ежегодно	150 862,08	7 000 000
136	18.08.2016	31.03.2028	Фикс. срок	Краткосроч.	Магазин	1-24	1	46,40	ЭП	09.07.2025	8,00	Ежегодно	4 705,68	218 346
138	01.05.2019	17.09.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-17	1	33,00	БАП	18.09.2025	10,00	Ежегодно	103 801,44	3 425 447
139	01.05.2019	17.09.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-17	1	33,00	ЭП	18.09.2025	10,00	Ежегодно	6 838,08	225 655
140	14.09.2023	13.07.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Вендинг	К4-6	4	3,00	БАП				111 666,72	335 000
141	01.12.2021	04.08.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	4-11	4	106,80	БАП	05.08.2025	5,00	При пролонгации	97,56	10 416
142	01.12.2021	04.08.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	4-11	4	106,80	ЭП	05.08.2025	5,00	При пролонгации	10,92	1 162
143	30.04.2021	30.04.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-18	1	47,40	БАП	04.06.2027	5,00	ИПЦ годовой, но не менее 5%	137 130,84	6 500 000
144	11.10.2024	08.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-22	1	66,00	БАП	09.10.2025	10,00	Автоматически	66 666,72	4 400 000
145	11.10.2024	08.10.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-22	1	66,00	ЭП	09.10.2025	10,00	Автоматически	7 575,72	500 000
147	22.12.2023	18.10.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	К2-6	2	8,00	БАП	19.10.2025	10,00	При пролонгации	116 874,96	935 000
148	10.09.2022	05.05.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	4-18	4	31,80	БАП	08.05.2026	10,00	При пролонгации	12 556,56	399 300
149	28.12.2022	30.11.2026	Фикс. срок	Долгосроч.	Вендинг	1-26	1	91,50	БАП	01.01.2026	10,00	Ежегодно	66 120,24	6 050 001
150	27.10.2024	29.09.2031	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-11	2	298,50	БАП	01.12.2025	5,00	Ежегодно	13 400,40	4 000 002
151	27.10.2024	29.09.2031	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-11	2	298,50	ЭП	01.12.2025	5,00	Ежегодно	3 350,04	999 999
152	23.04.2013	31.12.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-02	2	1 192,20	БАП	22.10.2025	5,00	Ежегодно	13 310,28	15 868 515
153	23.04.2013	31.12.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	2-02	2	1 192,20	ЭП	22.10.2025	5,00	Ежегодно	3 120,96	3 720 864
154	01.02.2024	30.11.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Арендное место (Улица)	6-01		4,00	БАП	01.12.2025	5,00	При пролонгации	195 142,56	780 570
155	05.06.2025	02.06.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-23	1	21,40	БАП	05.06.2026	10,00	Ежегодно	14 018,64	300 000
156	05.06.2025	02.06.2028	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-23	1	21,40	ЭП	05.06.2026	10,00	Ежегодно	0,00	-
157	02.04.2019	Автопролонгация	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	2-07	2	114,80	БАП	01.03.2026	5,00	Ежегодно	21 036,60	2 415 000
158	05.05.2021	04.05.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Магазин	1-33	1	46,00	БАП	01.06.2026	10,00	Ежегодно	88 281,60	4 060 954
159	01.10.2022	03.06.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	1-05	1	26,70	БАП	01.06.2026	7,00	При пролонгации	82 587,12	2 205 077
160	13.08.2014	Автопролонгация		Долгосроч.	Магазин	2-08	2	84,20	БАП				36 983,76	3 114 028
161	13.08.2014	Автопролонгация		Долгосроч.	Магазин	2-08	2	84,20	ЭП				2 935,20	247 148
162	02.06.2020	01.12.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Вендинг	К4-7	4	2,00	БАП	05.12.2025	5,00	При пролонгации	70 146,72	140 293
163	01.11.2018	28.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	С-3-2	3	12,00	БАП	06.03.2026	5,00	При пролонгации	7 605,96	91 271
164	18.12.2018	17.04.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	3-07	3	82,20	БАП	23.04.2026	5,00	При пролонгации	32 526,84	2 673 702
165	18.12.2018	17.04.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	3-07	3	82,20	ЭП	23.04.2026	5,00	При пролонгации	6 993,24	574 846
167	01.03.2019	06.08.2025	Автопролонг.	Краткосроч.	Магазин	4-12	4	108,00	БАП				5 555,64	600 005
168	02.09.2019	01.02.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Прочее	С-2-1	2	16,00	БАП	06.02.2026	5,00	При пролонгации	8 292,48	132 680
169	01.07.2024	28.02.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фудкорт	4-05	4	70,50	БАП	01.04.2026	8,00	Ежегодно	50 239,92	3 541 912
170	01.07.2024	28.02.2027	Фикс. срок	Долгосроч.	Ресторан/кафе/фудкорт	4-05	4	70,50	ЭП	01.04.2026	8,00	Ежегодно	5 320,44	375 092
171	02.11.2018	01.11.2026		Долгосроч.	Магазин	2-17	2	228,60	БАП	18.02.2026	7,00	ИПЦ годовой, но не менее 7%	26 242,92	5 999 134
172	20.09.2024	15.07.2026	Автопролонг.	Краткосроч.	Остров	К1-11	1	3,00	БАП	16.08.2025	10,00	При пролонгации	283 333,32	850 000

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 2024 г. (см. выше **Таблица 33**), т.к. годовые показатели более репрезентативны, чем за более короткий период.

Предполагается, что действующие на дату оценки скидки будут продлены.

Таблица 35. Расчет действительного валового дохода (ДВД), руб. без НДС

Показатель	Значение
Постоянная часть арендной платы	**414 887 774**
Базовая часть аренды	386 759 336
Эксплуатационный платеж	26 724 925
Маркетинговый сбор, % от БАП	*0,36%*
Маркетинговый сбор	1 403 513
Переменная часть арендной платы	**64 598 992**
Возмещение Коммунальных платежей, % от постоянной части АП	*11,94%*
Возмещение Коммунальных платежей	49 538 775
Дополнительная аренда, % от постоянной части АП	*3,63%*
Дополнительная аренда	15 060 217
Прочие периодические доходы	**18 482 963**
Плата за парковку, % от постоянной части АП	*2,41%*
Плата за парковку	9 984 908
Плата за рекламу, % от постоянной части АП	*2,05%*
Плата за рекламу	8 498 055
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	**497 969 729**

В анализе рынка представлены диапазоны базовых ставок аренды в торговых центрах Москвы по данным NF Group (см. **Рис. 14**). Учитывая, что оцениваемый торговый центр расположен в Московской области, оценщик сопоставляет контрактные ставки аренды с диапазоном малых торговых центров Москвы:

Таблица 36. 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	1,5%	119 314	20 000-100 000
20-50 кв. м	4,4%	88 379	20 000-100 000
50-100 кв. м	7,8%	43 845	15 000-50 000
100-300 кв. м	21,2%	25 247	8 000-40 000
300-500 кв. м	15,3%	19 435	14 000-25 000
500-1000 кв. м	8,1%	16 176	10 000-20 000
>1000 кв. м	41,8%	14 190	6 000-12 000

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

Оценщик проанализировал сгруппированные по площади фактические базовые арендные ставки с рыночным диапазоном и пришел к выводу, что арендные ставки, указанные в договорах аренды и принимаемые к расчету, соответствуют рыночным данным. Средний фактический процент от товарооборота рассматриваемого объекта составляет 12%, что так же выявленному диапазону процента товарооборота на рынке (2,5-15%).

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[71] с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

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

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

разделены на следующие группы: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы (без учета ремонтов) и страхование.

Таблица 37. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Структура расходов в 2024 году	
Коммунальные расходы (КУ)	**13,66%**	**% от БАП**
Электроэнергия	84,71%	% от КУ
Тепловая энергия	13,17%	% от КУ
Водоснабжение	0,98%	% от КУ
Водоотведение	1,14%	% от КУ
Эксплуатационные расходы, без ремонтов	**20,61%**	**% от БАП**
Расходы на техническую эксплуатацию	77,08%	% от ЭР
ТО котельной	1,95%	% от ЭР
Охрана	20,74%	% от ЭР
Экологические расходы	0,23%	% от ЭР

К дальнейшему расчету принимается доля за 2024 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), расходов на страхование, в связи с чем к расчету принимаются среднерыночные значения. По этой же причине не производится анализ и сопоставление расчетных величин расходов с ретроспективными показателями.

Таблица 38. Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	497 969 729
в т.ч. БАП	386 759 336
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от БАП	*20,61%*
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	79 718 834
Коммунальные расходы правообладателя, % от БАП	*13,66%*
Коммунальные расходы, руб. в год	52 830 383

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» (с изм. на 27.11.2024 г.) [72] налоговая ставка с 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости для торговых центров площадью от 1 000 кв. м.

Трансформаторная подстанция будет являться недвижимым имуществом, если она построена и введена в эксплуатацию с получением разрешительной документации как объект капитального строительства и (или) входит в комплекс объединенных единым производственным назначением и технологическим режимом работы зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, возведенных по единому проекту и расположенных на одном земельном участке. Следовательно, в таком случае организация должна платить налог на имущество в отношении трансформаторной подстанции как объекта недвижимого имущества, если права на освобождение у организации нет.[73] Таким образом, в отношении здания трансформаторной подстанции налог на имущество исчислен в размере 2,2% в соответствии со ст.1 Закона Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» (с изм. на 27.11.2024 г.). Базой для расчета налога на имущество является стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода, без учета НДС.

В спорных ситуациях недвижимым имуществом были признаны трубопроводы и газоходы, которые спроектированы как объекты капитального строительства, объединены единым технологическим процессом с другими основными средствами, установлены на специально возведенном фундаменте или эстакадах, за счет чего прочно связаны с землей. Конструкция не позволяет разобрать их, переместить и снова собрать в другом месте (Определение ВС РФ от 11.12.2018 N 305-КГ18-20539, Письмо ФНС России от 28.08.2019 N БС-4-21/17216@). Таким образом, в отношении сооружения газопровода-ввода налог на имущество исчислен в размере 2,2% в

[72] https://docs.cntd.ru/document/5808809

[73] *Определение Верховного Суда РФ N 306-ЭС22-7514, Письме ФНС России N БС-4-21/558@, (п. 2 Письма ФНС России N БС-4-21/11805@, Письмо Минфина России от 03.04.2025 N 03-05-05-01/33055 (КонсультантПлюс. Вопрос: Относится ли трансформаторная подстанция к объектам недвижимого имущества в целях уплаты налога на имущество организаций? Актуально на 04.07.2025).*

соответствии со ст.1 Закона Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» (с изм. на 27.11.2024 г.). Базой для расчета налога на имущество является стоимость объекта, определенная в рамках затратного подхода, без учета НДС.

Далее представлен расчет налога на имущество.

Таблица 39. Расчет налога на имущество

Показатель	ТРЦ	ТП	Газопровод-ввод
Кад. №	0:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	50:31:0040412:232
База для расчета налога на имущество	Кадастровая стоимость	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость
База для расчета налога на имущество, руб.	2 028 290 843,70	1 976 697,00	775 944,00
Ставка налога на имущество	2,0%	2,2%	2,2%
Налог на имущество, руб./год	40 565 816,87	43 487,33	17 070,77
Итого налог на имущество, руб./год	**40 626 374,98**		

Плата за земельный участок

Согласно ст. 389 НК РФ земельные участки признаются объектом налогообложения, налоговой базой является кадастровая стоимость, налоговая ставка составляет 1,5%.[74] Далее представлен расчет налога на земельный участок.

Таблица 40. Расчет налога на землю

Показатель	Значение
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Ставка налога на землю	1,5%
Налог на землю, руб./год	**417 458**

Расходы на страхование

Для определения актуального размера данной статьи расходов по состоянию на дату оценки Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах:

Таблица 41. Рыночные данные о страховых премиях

Страховая компания	Источник	Базовый страховой тариф, %	
		Минимум	Максимум
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**
Среднее значение		**0,201**	

К расчету принято среднее значение (0,201%). Базой для расчета выступает рыночная (справедливая) стоимость улучшений без учета НДС; для расчета стоимости ТРЦ использована функция Microsoft Excel «Подбор параметра».

Таблица 42. Расчет расходов на страхование

Параметр	Значение
Стоимость улучшений, руб.	2 264 101 033
Страховая премия, %	0,201%
Расходы на страхование, руб./год	**4 542 757**

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

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.

Величина резерва на замещение определена по данным Дайджеста недвижимости.[75] Индикатор резерва на замещение – показатель расходов на мелкие ремонты руб./кв. м/ од в валовой выручке от аренды при 100% загрузке. Согласно Дайджесту, 1,0-1,5% валовой выручки ТЦ направляется ежегодно на непредвиденные мелкие расходы на ремонт комплекса ТЦ:

Название индикатора	Среднерыночный диапазон показателя
Резерв на замещение	1,0% - 1,5%

Рис. 60. Резерв на замещение

В расчете использовано среднее значение – 1,25%.

Таблица 43. Расчет резерва на замещение

Показатель	Значение
Резерв на замещение, % от валовой выручки:	
минимум	1,0%
максимум	1,5%
среднее	1,25%
Валовая выручка, руб./год без НДС	497 969 729
Резерв на замещение, руб./год	**6 224 622**

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 44. Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора)

Минимум	Максимум	Среднее	Источник
4%	6%	5,0%	https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/
3%	6%	4,5%	https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf
2%	8%	5,0%	https://realty.rbc.ru/news/59a57a629a7947e1297b8f36
5%	10%	7,5%	https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/
3%	6%	4,5%	https://www.cian.ru/blogs-komissija-rieltora-238226/

** Принт-скрины интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.*

Комиссия риэлтера варьируется от 2% до 10% и в среднем составляет **5,3%.** В расчете использовано среднее значение.

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%).

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. 61. Ротация арендаторов[76]

[75] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

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

Таблица 45. Расчет агентского вознаграждения

Наименование	Значение
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	386 759 336
Степень ротации арендаторов	4%
Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора), %	5,30%
Агентское вознаграждение, руб. в год	**819 930**

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. Т.к. оценивается торговый центр в Московской области, то к расчету принято минимальное значение диапазона 5-10% (**5%** 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. 62. Вознаграждение УК[77]

Далее представлен расчет операционных расходов:

Таблица 46. Расчет операционных расходов, без НДС

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	497 969 729
в т.ч. БАП	386 759 336
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от БАП	*20,61%*
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	79 718 834
Коммунальные расходы правообладателя, % от БАП	*13,66%*
Коммунальные расходы, руб. в год	52 830 383
Налог на имущество, руб. в год	40 626 374,98
Плата за земельный участок, руб. в год	417 458,44
Расходы на страхование, руб. в год	4 542 757
Резерв на замещение, руб. в год	6 224 622
Агентское вознаграждение, руб. в год	819 930
Вознаграждение управляющей компании 3% от ДВД, руб./год	24 898 486
Итого операционные расходы, руб./год	***210 078 845***

По данным анализа рынка, доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (ПВД) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды лежит в диапазоне **23,5%-32,9%** (доверительный интервал), в среднем **28,2%** без учета расходов на коммунальные платежи.

Фактический размер операционных расходов без учета КУ составил 31,6% от 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.

[77] *RWAY № 234 сент.2014, стр.123*

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), валютную и иные составляющие;
4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
    a. вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
    b. сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
    c. срок полезного использования объекта оценки;
    d. 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.

По данным анализа рынка, ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **11,05-12,95%**, в среднем **12,10%**. 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:

$$V = \frac{I}{R},$$

где:

I – доход за один период;

R- ставка капитализации;

V- стоимость объекта по доходному подходу."

Следует отметить, что доход за один период, т.е. 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 47. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	497 969 729
Операционные расходы, руб./год	210 078 845
Справочно: доля ОР (без КУ) в ДВД	*31,58%*
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	287 890 884
Ставка капитализации, %	12,10%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**2 379 263 504**

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 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 Объекта оценки (здания с учетом земельного участка, трансформаторной подстанции и газопровода-ввода) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный, результаты по которым согласованы ввиду сопоставимости достоверности результатов и их близости (расхождение между результатами по примененным подходам к оценке составило 7,5%).

При расчете стоимости прав на земельный участок использовался только сравнительный подход, стоимости трансформаторной подстанции и газопровода-ввода – только затратный.

Далее представлено согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки.

Таблица 48. Согласование результатов оценки

Показатель	Значение, руб. без НДС	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	2 213 029 499	50%
Доходный подход	2 379 263 504	50%
Согласованная стоимость (расчетное значение)	**2 296 146 502**	**100%**

Стоимость здания торгового центра определена как разница между итоговой стоимостью Объекта оценки и стоимостью земельного участка, сооружения газопровода-ввода и трансформаторной подстанции.

Необходимо отметить, что стоимости земельного участка и инфраструктурных объектов 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 ЗПИФ.

Таблица 49. Определение итоговой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость (расчетное значение), руб. без НДС	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. с НДС
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.	2 261 348 392	2 261 300 000	452 260 000	2 713 560 000
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.	1 976 697	2 000 000	400 000	2 400 000
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.	775 944	800 000	160 000	960 000
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.	32 045 469	32 000 000	НДС не облагается	32 000 000
	Итого:	**2 296 146 502**	**2 296 100 000**	**452 820 000**	**2 748 920 000**

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 04 июля 2025 года, округленно составляет:

2 296 100 000 (Два миллиарда двести девяносто шесть миллионов сто тысяч) руб. без НДС
или
2 748 920 000 (Два миллиарда семьсот сорок восемь миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб. с НДС, величина НДС 452 820 000 руб.

Согласно п.30 ФСО № 7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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 (1 837-2 755 млн руб. без НДС), что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3

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

г. Москва «30» мая 2025 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая»| Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», в лице Виноградова Александра Юрьевича, действующего на основании доверенности от 27 сентября 2024 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»**):

Ягнаева Елена Юрьевна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис №27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 038294-1 от 07 июня 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», № 037103-2 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка движимого имущества»., членство в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 24 (Двадцати четырех) 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, в том числе НДС 5% в размере _____ (_____) рублей ___ копейка. 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, в том числе НДС 5% 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

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

2

	размещение торгового центра, кадастровый номер: 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 наиболее эффективное 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	04.07.2025 г.

3

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

5

	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:

6

	○ 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.

8

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	20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
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 _____ /А.Ю. Виноградов/	**От Исполнителя** Генеральный директор _____ /С.О. Найчук/

9

Приложение 2. Документы Исполнителя

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР № 27808100-470802623679-134-131
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Санкт-Петербург «22» декабря 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», В лице Начальника управления развития региональных продаж Блока корпоративного страхования Фролова Артема Юрьевича, действующего на основании Доверенности № 569-Д от 05.04.2021 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ - КОНСАЛТИНГ» (ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ») именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Найчука С.О., действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 21.12.2023г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.
Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	1 101 000 000
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	1 101 000 000
В том числе по одному страховому случаю:	1 101 000 000
4.3. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	100 000

4.4. Страховая сумма 1 101 000 000,00 (Один миллиард сто один миллион) рублей является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

779 875,00 (Семьсот семьдесят девять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

Не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «22» декабря 2023 г. по 24.00 часа «31» декабря 2025 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку согласно следующему графику платежей:

1-ый взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «16» января 2024 г.

2-ой взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» марта 2024 г.

3-ий взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» июня 2024 г.

4-ый взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» сентября 2024 г.

5-ый взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» декабря 2024г.

6-ой взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» марта 2025 г.

7-ой взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» июня 2025 г.

8-ой взнос в размере 124 780,00 (Сто двадцать четыре тысячи семьсот восемьдесят) рублей 00 копеек не позднее «21» сентября 2025 г.

Днем уплаты страховой премии считается: день поступления средств на расчетный счет Страховщика;

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по договору страхования со Страхователем – юридическим лицом и также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по договору страхования, заключенному со Страхователем – юридическим лицом, производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страхового взноса.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования или его части, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.5. По истечении каждых 365 дней периода страхования, Страховщик вправе пересмотреть условия страхования по настоящему Договору, исходя из числа, причин или сумм ущерба по заявленным Страхователем претензиям на выплату страхового возмещения.

О намерении Страховщика воспользоваться таким правом, Страховщик письменно уведомляет Страхователя не позднее чем за 15 рабочих дней до даты, с которой новые условия страхования по Договору должны вступить в силу. В случае, если Страхователь возражает против пересмотра условий страхования по Договору, Страховщик вправе расторгнуть договор страхования, путем направления Страхователю письменного уведомления не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты такого расторжения. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на расторжение настоящего Договора в вышеуказанном порядке.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
ПАО СК «Росгосстрах» Юридический адрес/ место нахождения: 140002, Российская Федерация, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3 Почтовый адрес: Россия, 197374, город Санкт-Петербург, ул. Савушкина д. 126. лит А Банковские реквизиты: ИНН 7707067683, КПП 997950001 р/с 40701810201700000432 в ПАО Банк "ФК Открытие" к/с 30101810300000000985, БИК 044525985	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» Юридический адрес/ место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская д. 5, корп.3, Лит. А, помещение 50 Почтовый адрес: 191119, Санкт- Петербург, Лиговский проспект, д. 114 А, пом. 5.03 ДЦ «РОССТРО» Банковские реквизиты: Р/с: 40702810639000006333 в Филиал ОПЕРУ Банк ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург Кор/сч: 30101810200000000704, БИК 044030704, Филиал ОПЕРУ-5 Банк ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге ИНН 7702070139, КПП 783543010 Кор/сч: 30101810200000000704 БИК 044030704
Начальник управления развития региональных продаж Блока корпоративного страхования _____ (Фролов А. Ю.) М.П.	Генеральный директор _____ (Найчук С.О.) М.П.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: Россия, 197374, город Санкт-Петербург, ул. Савушкина д. 126. лит А
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

РОСГОССТРАХ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 27808100-470802623679-134-131 от «22» декабря 2023 г.

г. Санкт- Петербург «25» ноября 2024 г.

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Начальника управления развития региональных продаж Блока корпоративного страхования Фролова Артема Юрьевича, действующего на основании Доверенности № 23-06/1304 от 23.08.2024 г., и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ - КОНСАЛТИНГ» (ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»), именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Найчука С.О., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 27808100-470802623679-134-131 от «22» декабря 2023 г. (далее - Договор страхования) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению увеличить страховую сумму по Договору страхования с 22 декабря 2024 г. и внести следующие изменения в Договор страхования:

1.1. Изложить Раздел 4 Договора страхования **«СТРАХОВАЯ СУММА»** в следующей редакции:

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	2 001 000 000
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности по всем страховым случаям:	2 001 000 000
В том числе по одному страховому случаю:	2 001 000 000
4.3. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	100 000

4.4. Страховая сумма 2 001 000 000,00 (Два миллиарда один миллион) рублей является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.»

1.2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению в связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования составляет 528 707,73 (Пятьсот двадцать восемь тысяч семьсот семь и 73/100) рублей.

1.3. Изложить Раздел 5 Договора страхования «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» в следующей редакции:
«5. 1 682 922,73 (Один миллион шестьсот восемьдесят две тысячи девятьсот двадцать два и 73/100) рубля.»

1.4. Изложить Раздел 8 Договора страхования **«ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:»** в следующей редакции:
«8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате в рассрочку согласно следующему графику платежей:
1-ый Период страхования с 22 декабря 2023 г. по 21 декабря 2024 г.:
1-ый взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «16» января 2024 г.
2-ой взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» марта 2024 г.
3-ий взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не позднее «21» июня 2024 г.
4-ый взнос в размере 93 585,00 (Девяносто три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек не

позднее «21» сентября 2024 г.

2-ой Период страхования с 22 декабря 2024 г. по 31 декабря 2025 г.:

5-ый взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» декабря 2024г.

6-ой взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» марта 2025 г.

7-ой взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» июня 2025 г.

8-ой взнос в размере 177 517,48 (Сто семьдесят семь тысяч пятьсот семнадцать) рублей 48 копеек не позднее «27» сентября 2025 г.

3-ий Период страхования с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.:

9-ый взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» декабря 2025г.

10-ой взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» марта 2026 г.

11-ой взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» июня 2026 г.

12-ой взнос в размере 161 580,75 (Сто шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят) рублей 75 копеек не позднее «27» сентября 2026 г.

Днем уплаты страховой премии считается день поступления средств на расчетный счет Страховщика.»

2. Остальные условия Договора страхования, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания, а в части увеличения страховой суммы по Договору страхования – с 22 декабря 2024 г. при условии оплаты 5-го взноса в размере и в срок, указанный в п.1.4. настоящего Дополнительного соглашения, и действует до окончания срока действия Договора страхования.

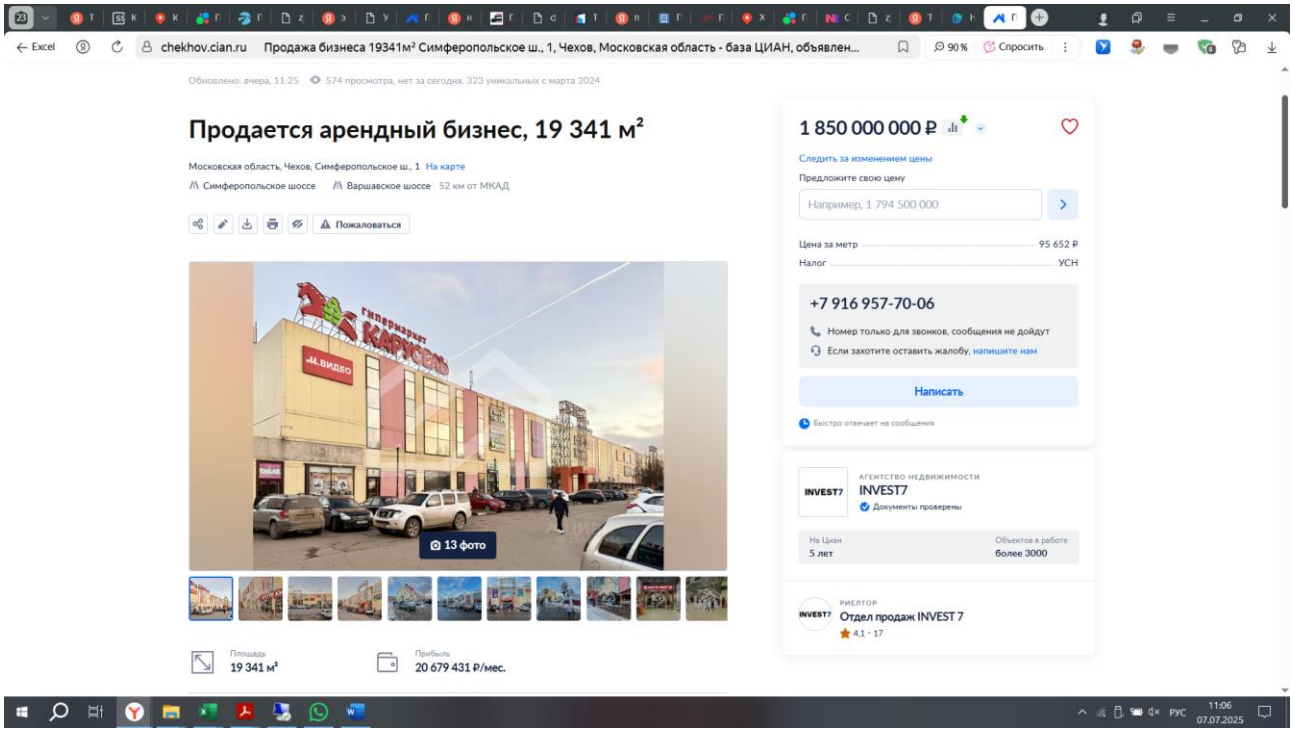
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

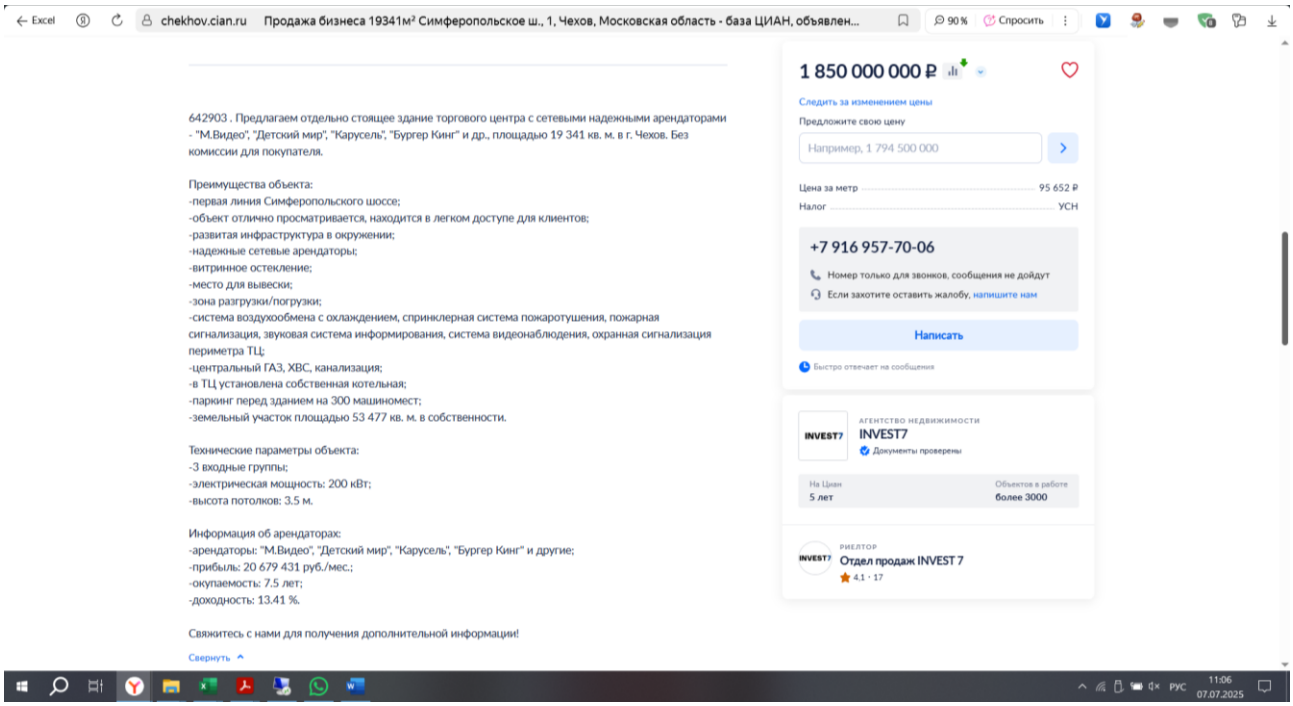
СТРАХОВЩИК: **ПАО СК «Росгосстрах»** Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области _____ М.П. Фролов А.Ю. Начальник управления развития региональных продаж Блока корпоративного страхования	СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»** _____ М.П. Найчук С.О. Генеральный директор

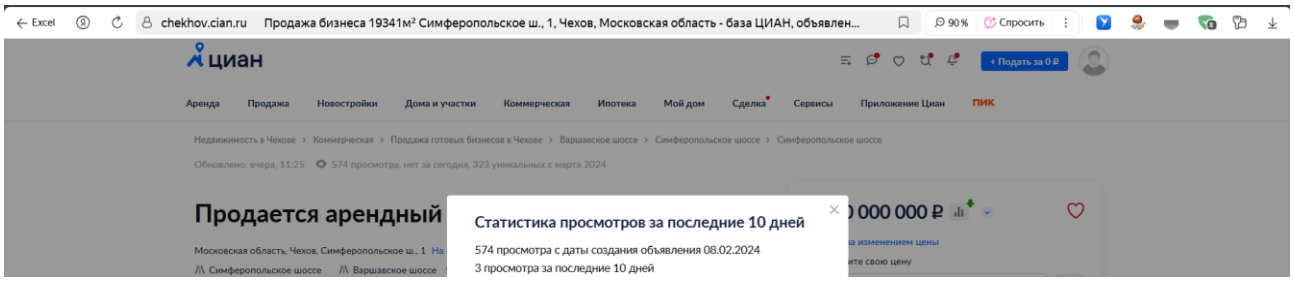
Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже торговых центров

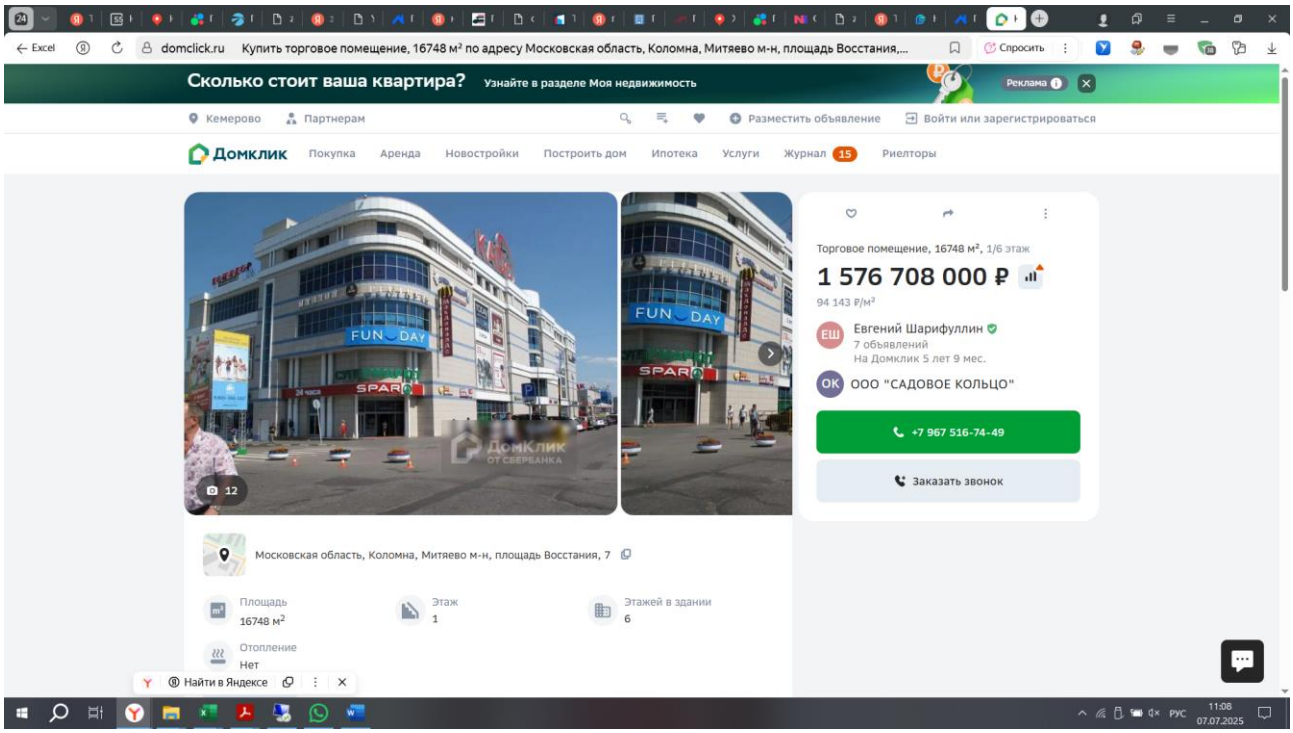
Аналог 1. https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/298332154/

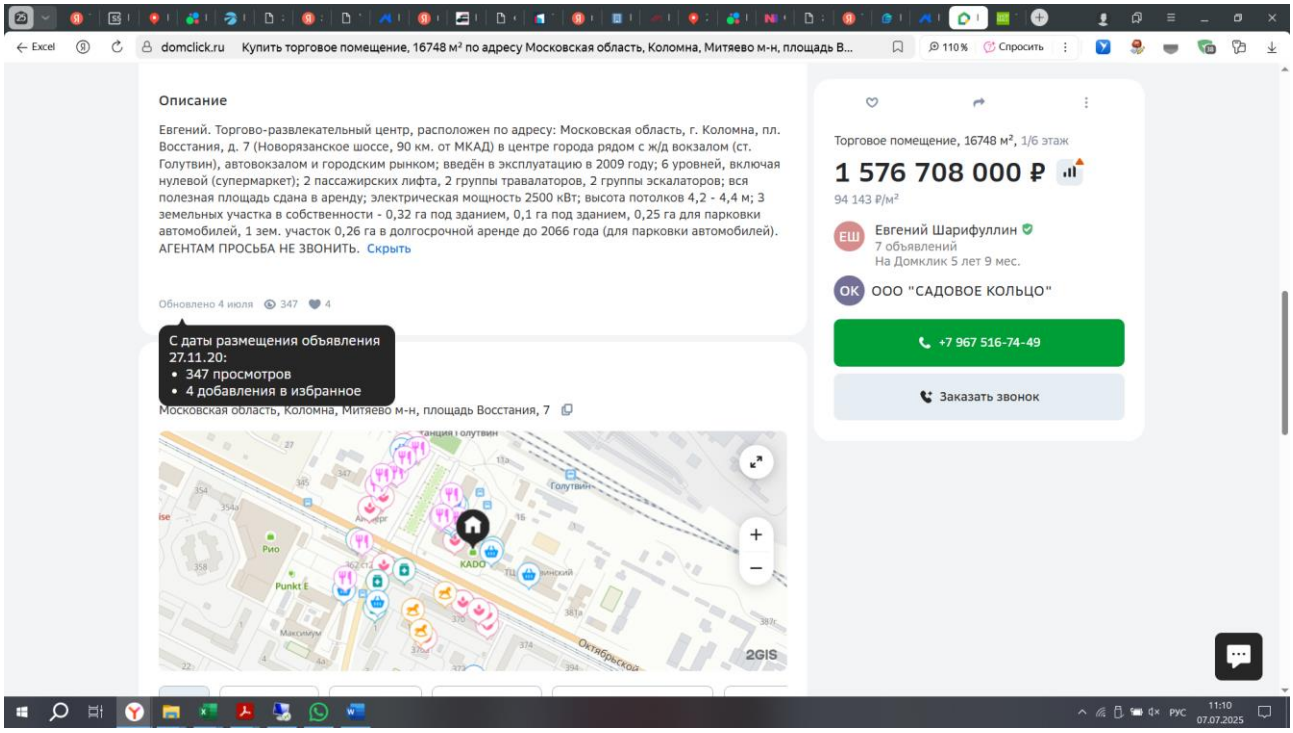




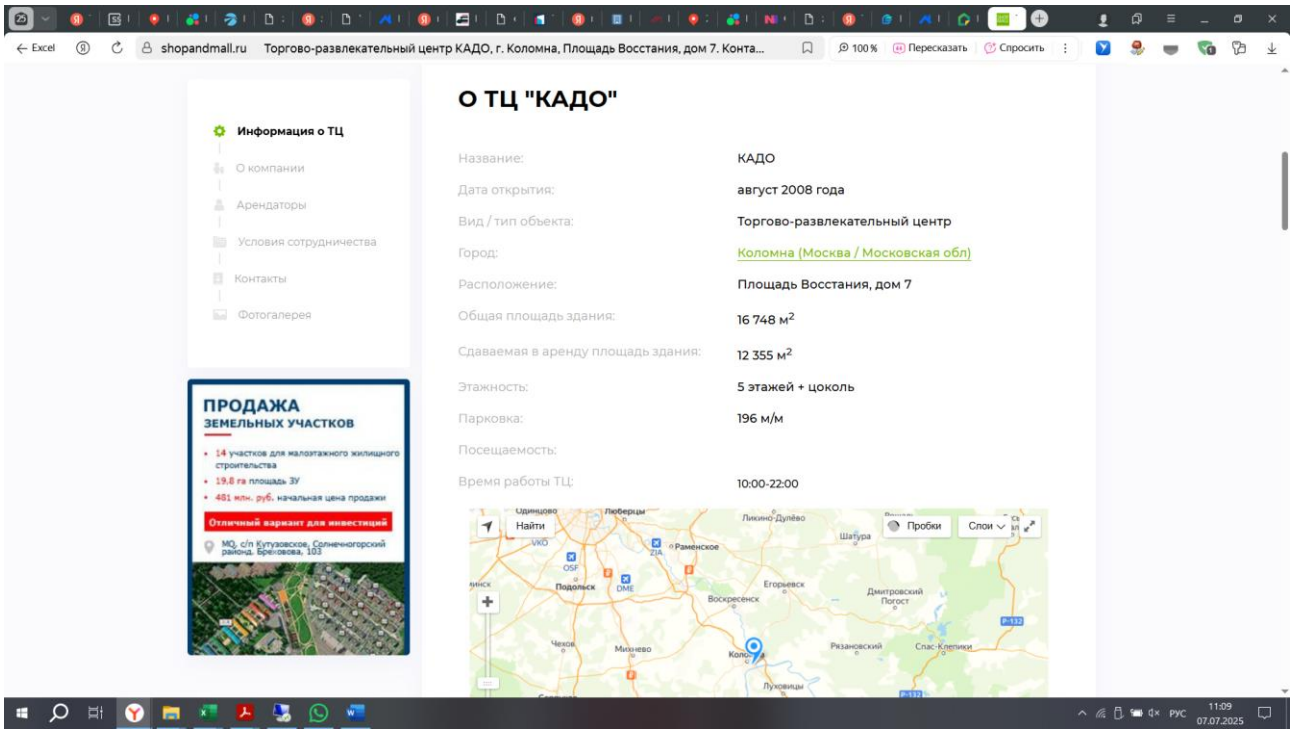


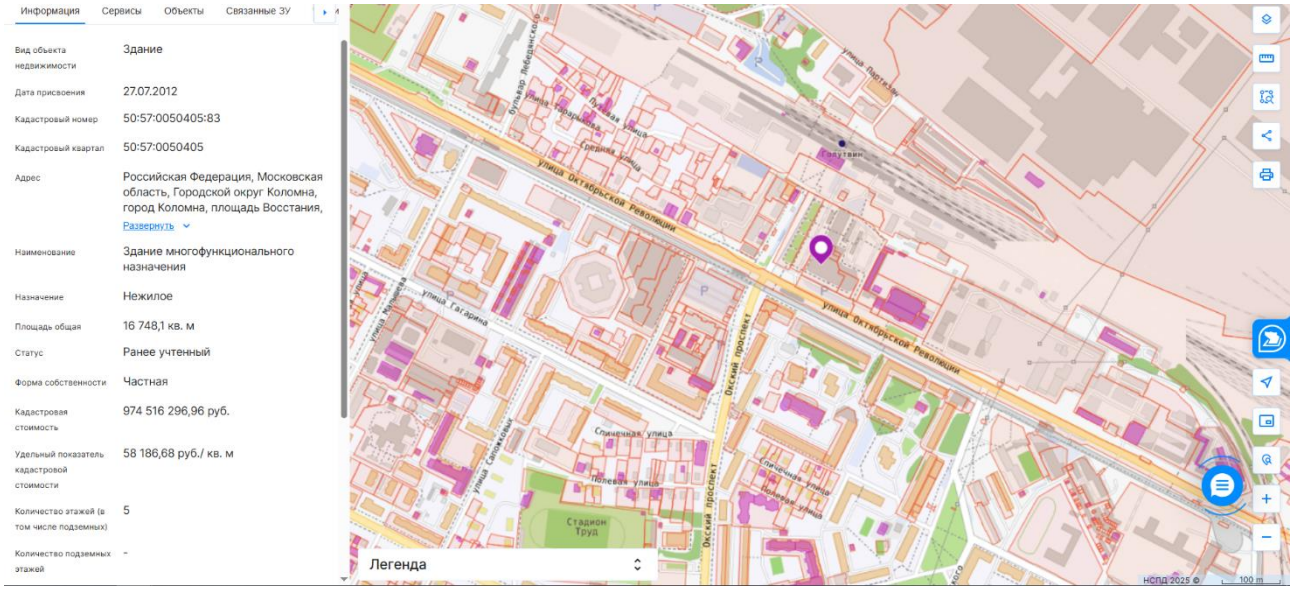
Аналог 2. https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353



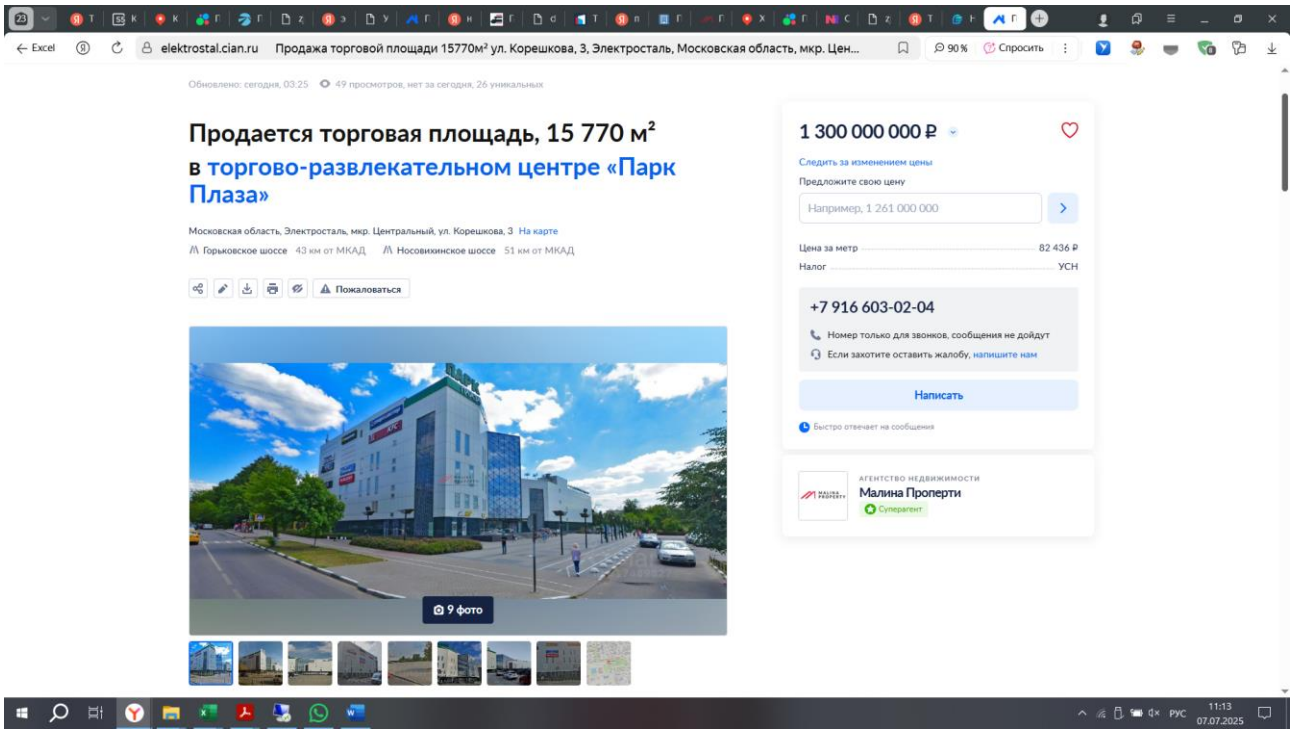


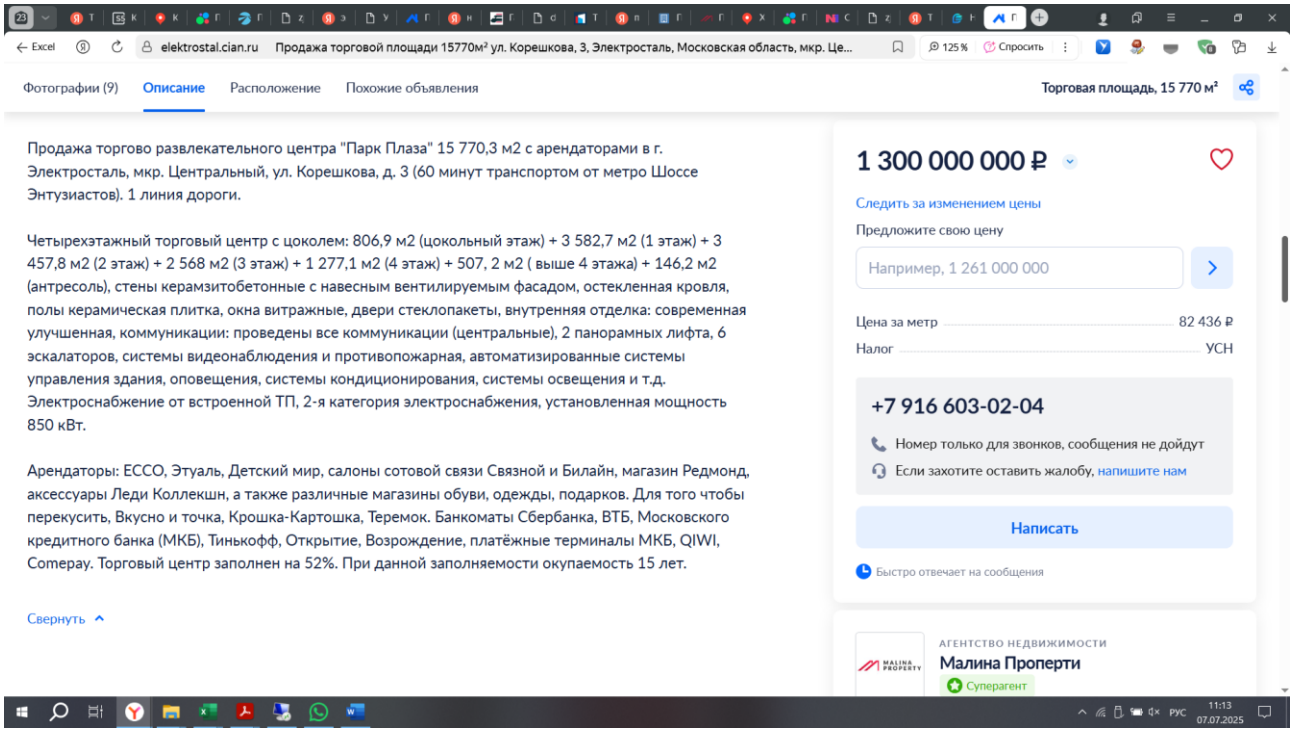
Характеристики https://shopandmall.ru/torgovye-centry/kado-kolomna-ploschad_vosstaniya_dom_7

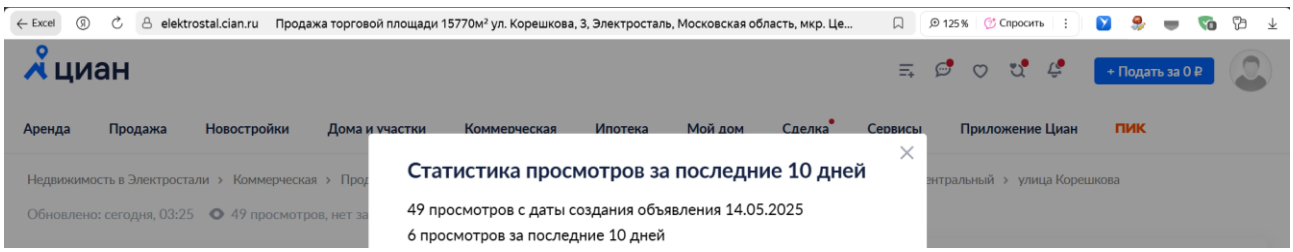




Аналог 3. https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/







Земельный участок

Дата обновления информации: 26.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:46:0020402:121
Дата присвоения кадастрового номера	27.06.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3
Площадь, кв.м	7249
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации культурно-развлекательного центра

Сведения о кадастровой стоимости

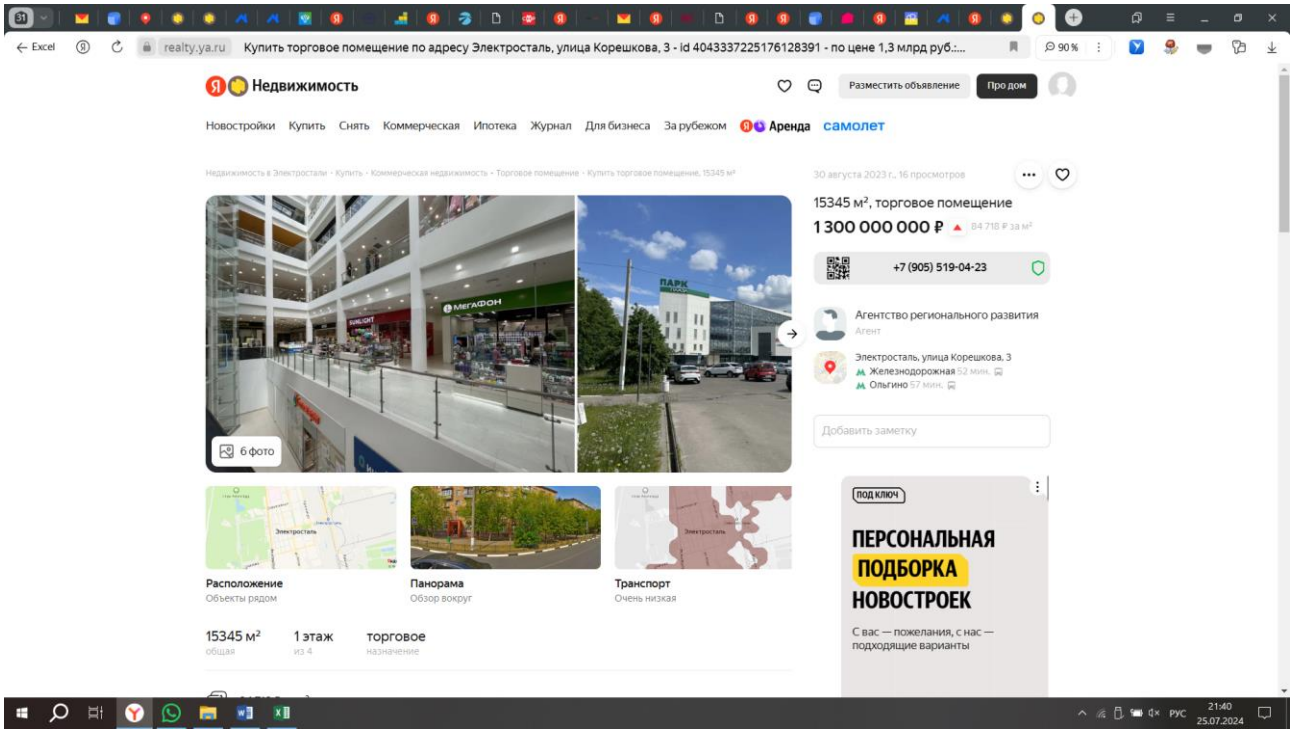
Кадастровая стоимость (руб)	24715610.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

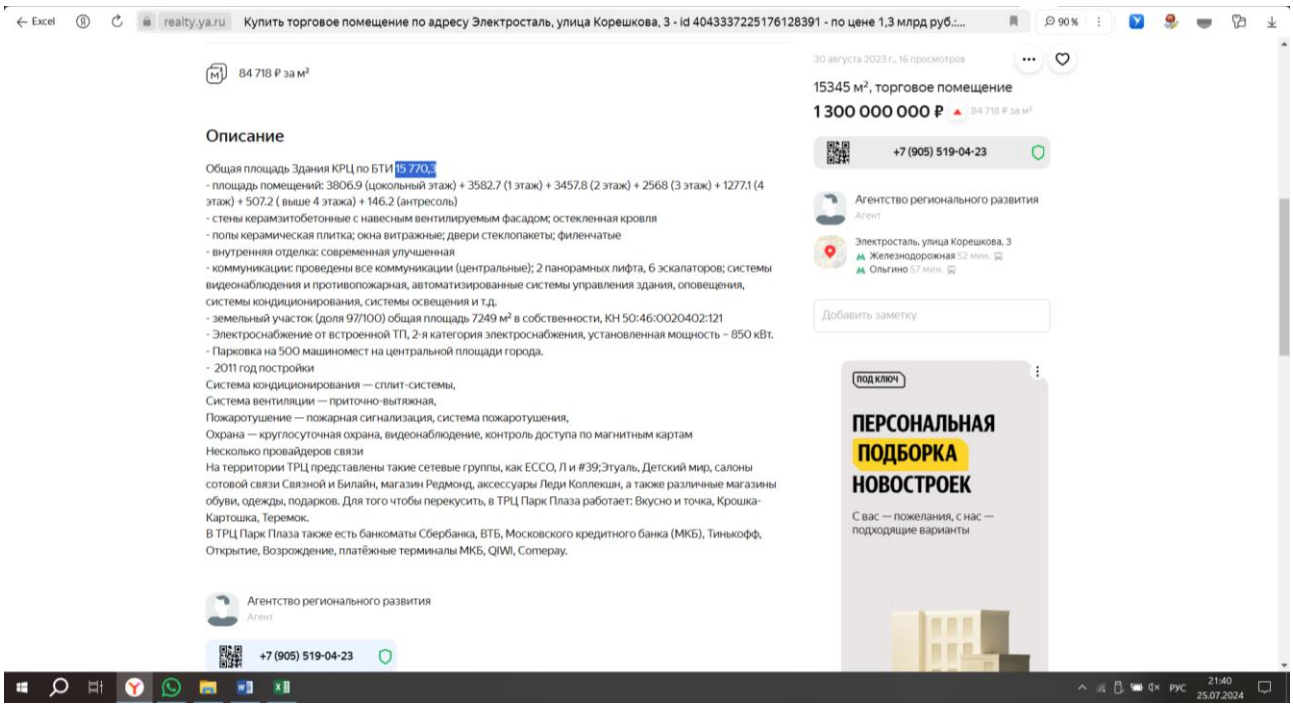
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/001/2020-9 от 29.01.2020 Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/137/2020-12 от 02.12.2020 Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/137/2021-17 от 18.02.2021

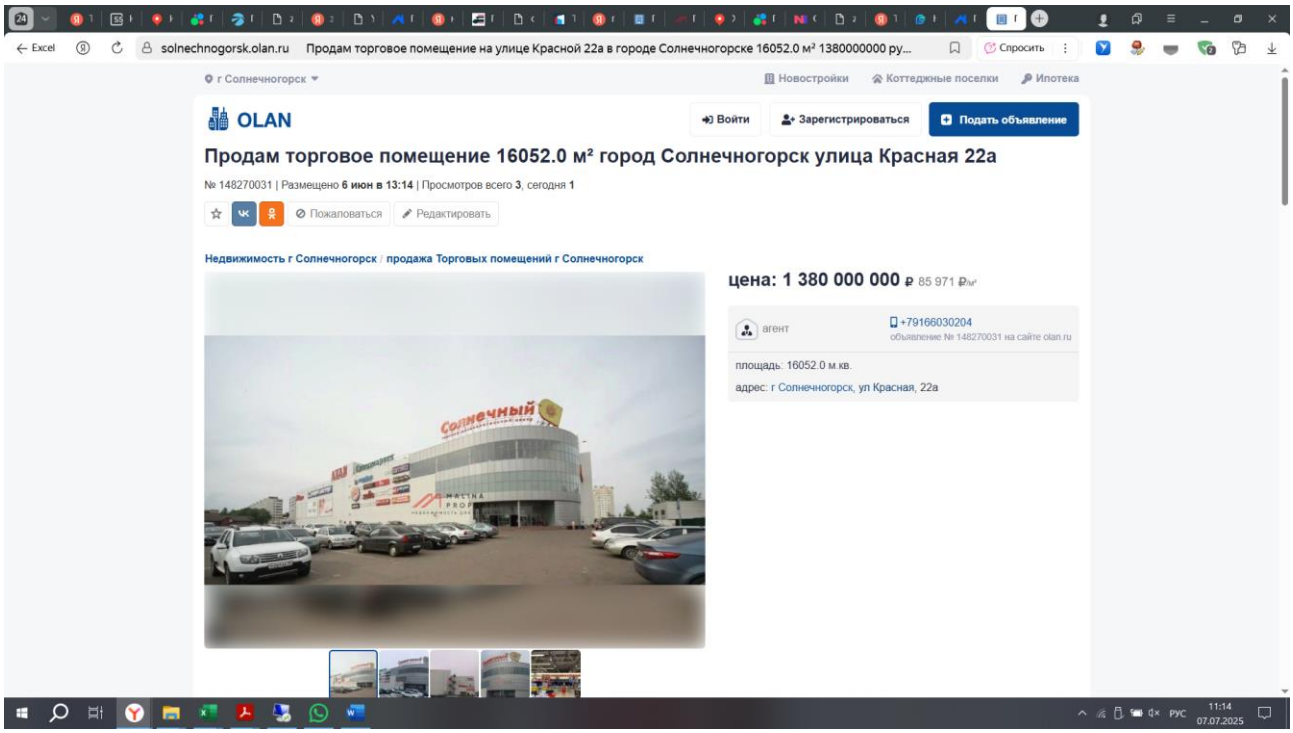
Подтверждение факта нахождения объекта в листингах свыше 1 года

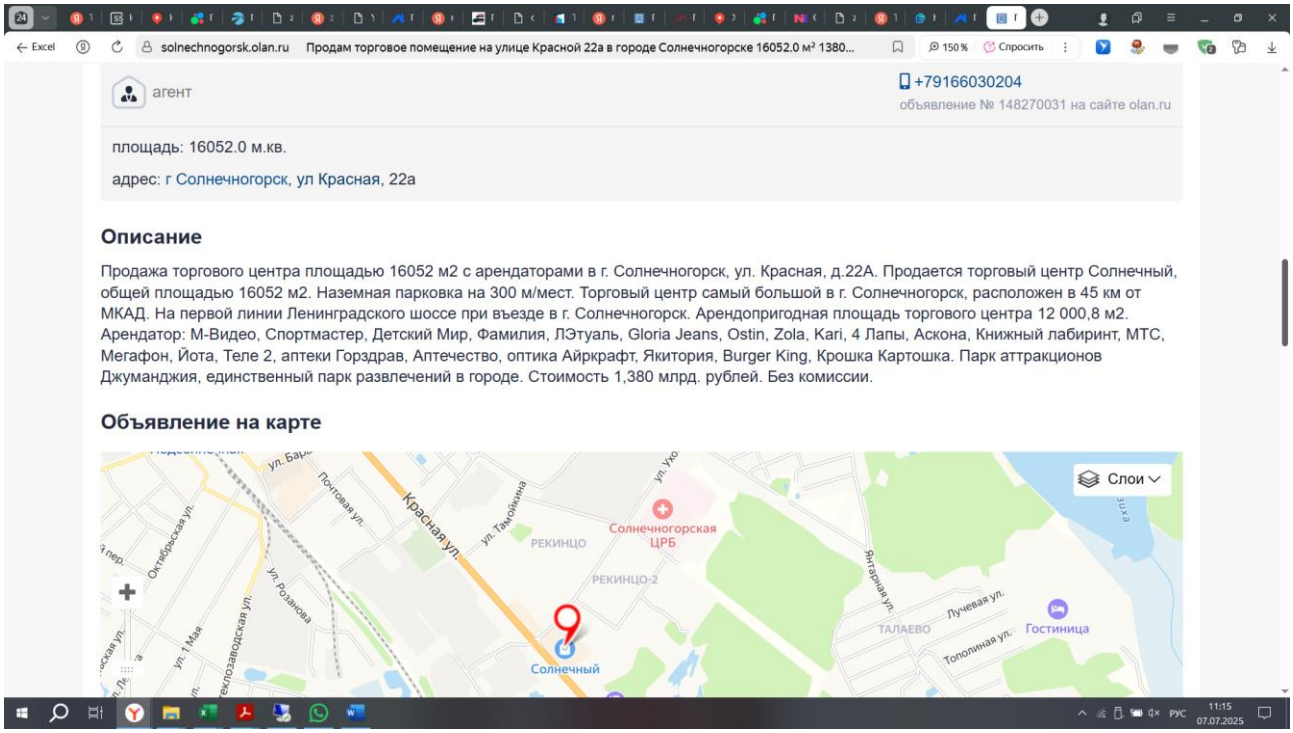
https://realty.ya.ru/offer/4043337225176128391/





Аналог 4 https://solnechnogorsk.olan.ru/sale-trade/148270031-16052-0-m-1380000000-rub-ul-krasnaya





Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.12.2022
Кадастровый номер	50:09:0080104:6003
Кадастровый квартал	50:09:0080104
Адрес	Московская область, город Солнечногорск, улица Красная
Площадь уточненная	3 700 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства
Форма собственности	Частная

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	18.05.2011
Кадастровый номер	50:09:0080104:247
Кадастровый квартал	50:09:0080104
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, город Развернуть
Площадь уточненная	8 265 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства (для Развернуть
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	28 302 831,3 руб.

Земельный участок

Дата обновления информации: 27.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:09:0080104:247
Дата присвоения кадастрового номера	18.05.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, город Солнечногорск, улица Красная, строение 22А
Площадь, кв.м	8265
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства (для строительства и обслуживания торгово-развлекательного)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства (для строительства и обслуживания торгово-развлекательного)

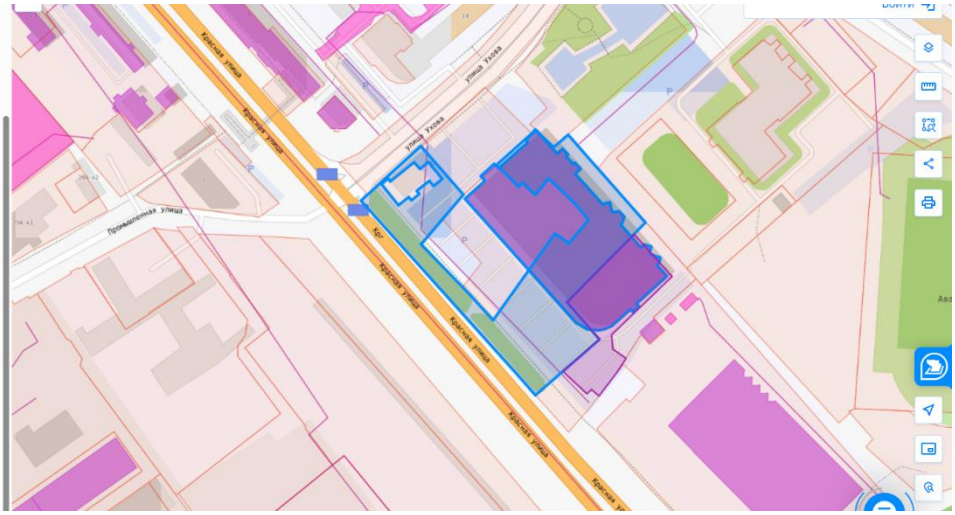
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	28302831.30
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	24.12.2022

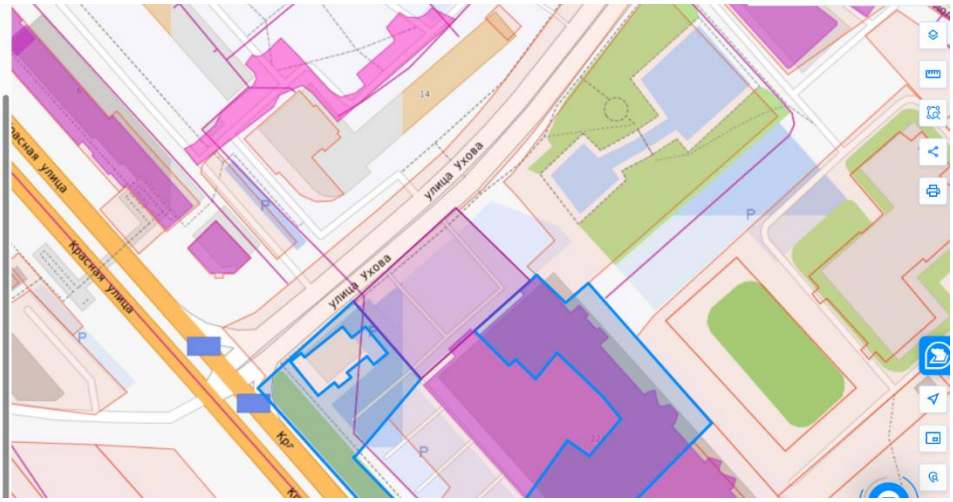
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:09:0080104:247-50/416/2025-10 от 09.04.2025 Аренда № 50:09:0080104:247-50/416/2025-9 от 09.04.2025

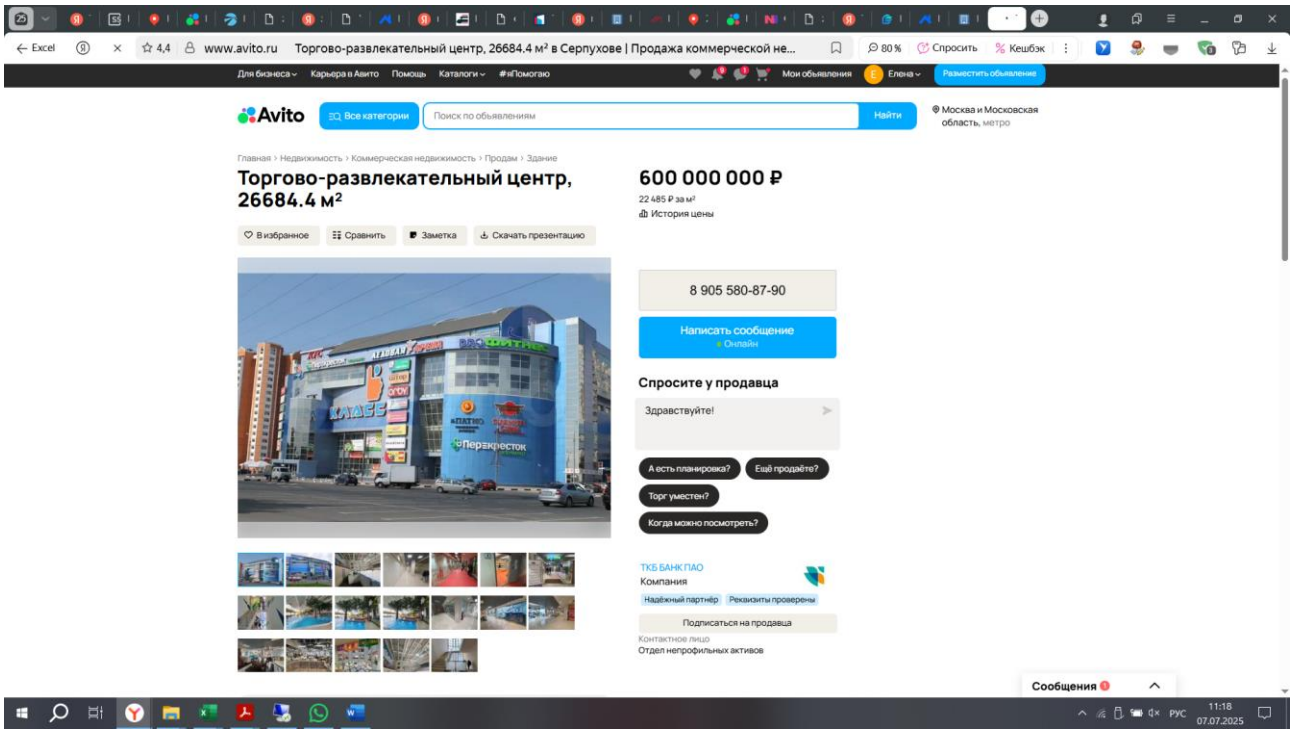
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.01.2012
Кадастровый номер	50:09:0080104:267
Кадастровый квартал	50:09:0080104
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорский, город Развернуть
Площадь уточненная	2 500 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для общественно-делового и гражданского строительства (для строительства и обслуживания Развернуть
Форма собственности	Частная

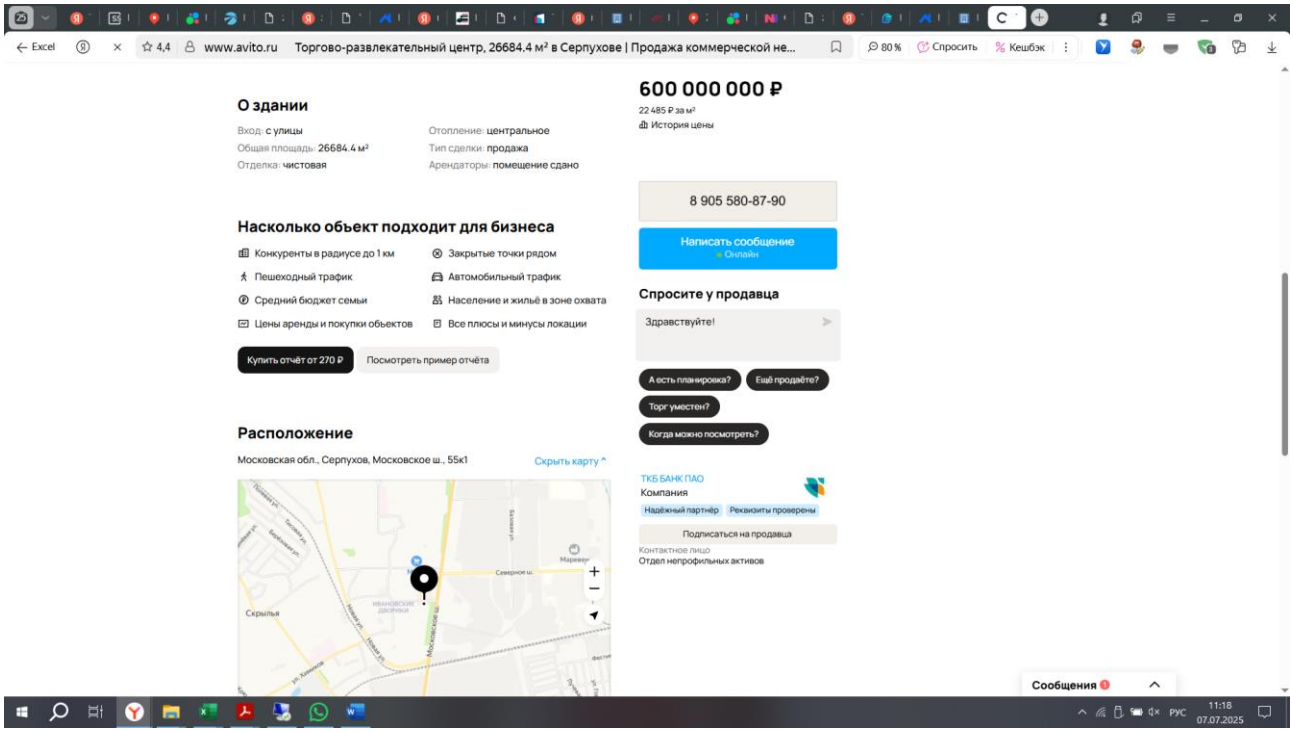


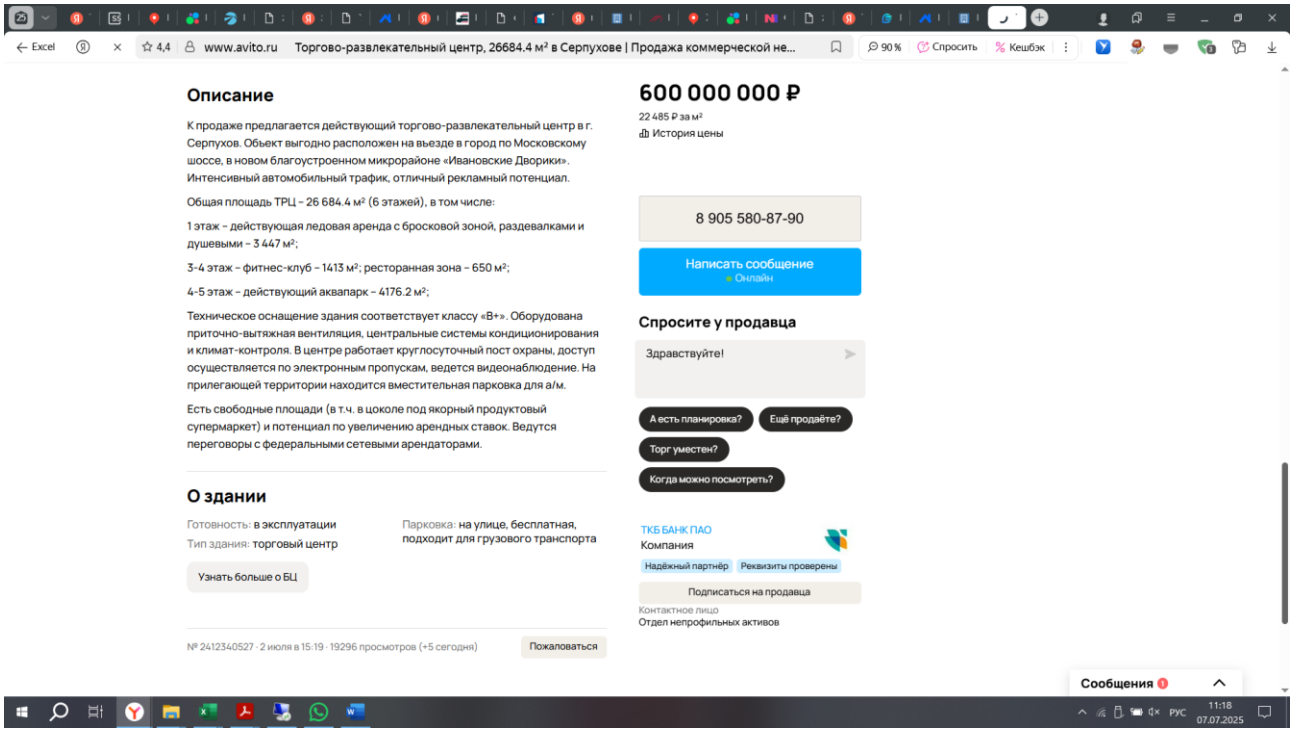
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	15.03.2011
Кадастровый номер	50:09:0080104:244
Кадастровый квартал	50:09:0080104
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, город Развернуть
Площадь уточненная	2 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для общественно-делового и гражданского строительства (под магазин)
Форма собственности	Частная



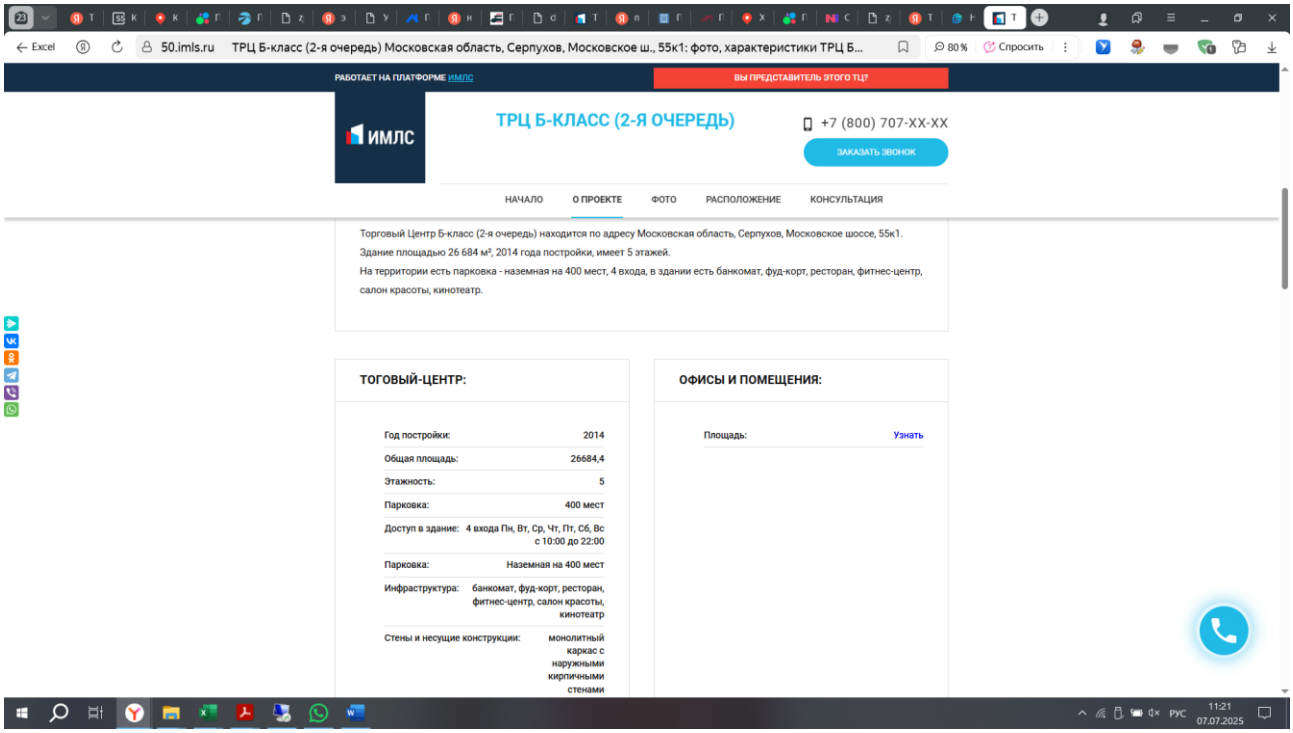
Аналог 5 (не использовался в расчетах, реализация залогового имущества)
https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_26684.4_m_2412340527



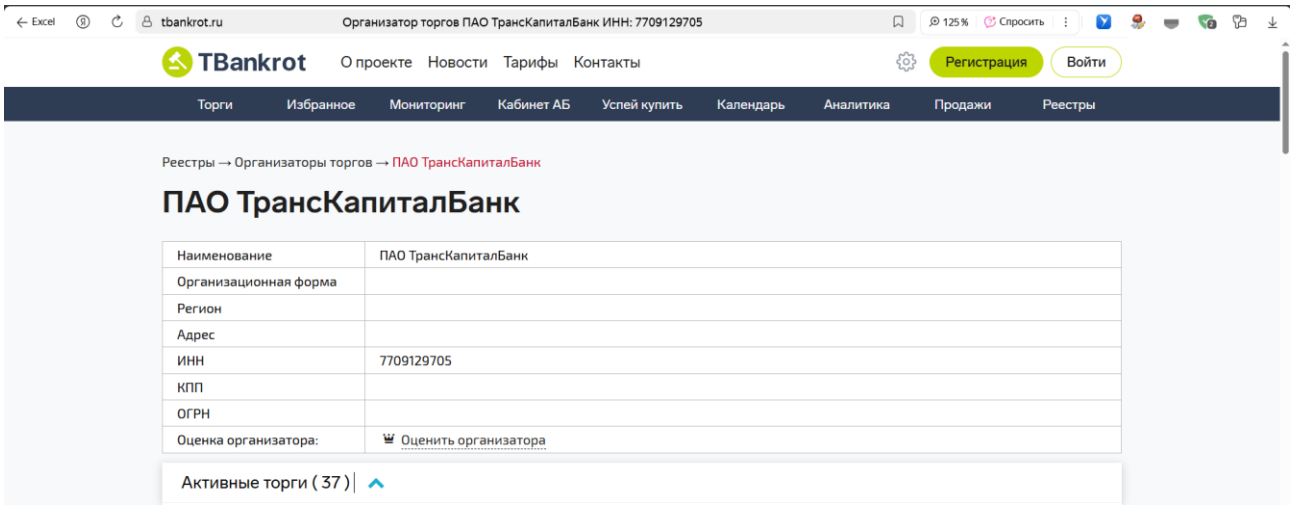


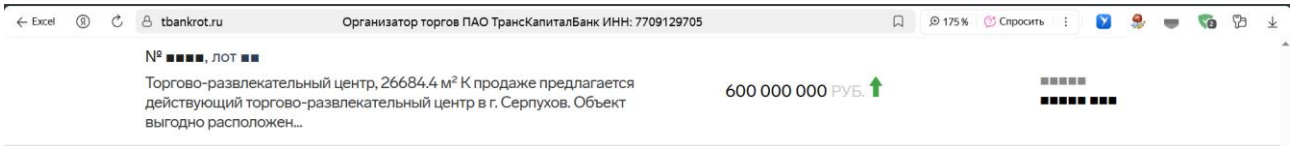


Характеристики https://50.imls.ru/trc-b-klass-(2-ya-ochered)-tc7474

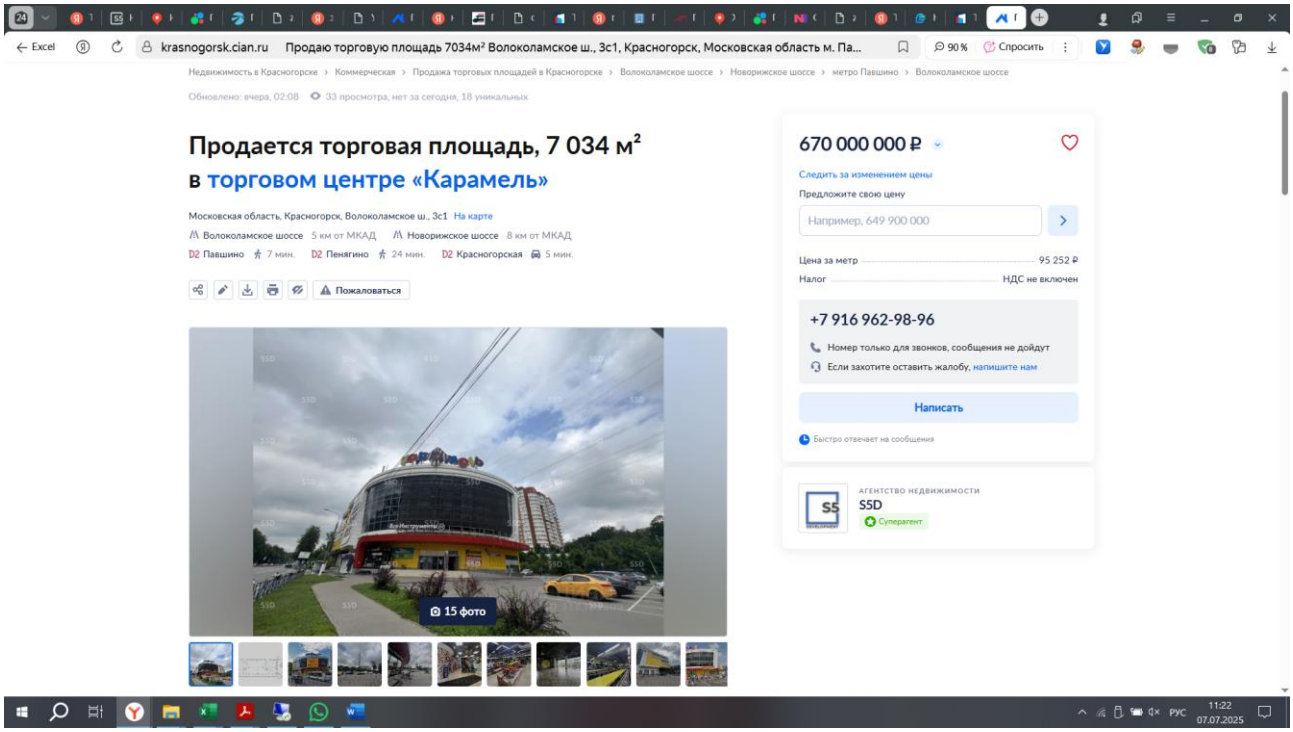


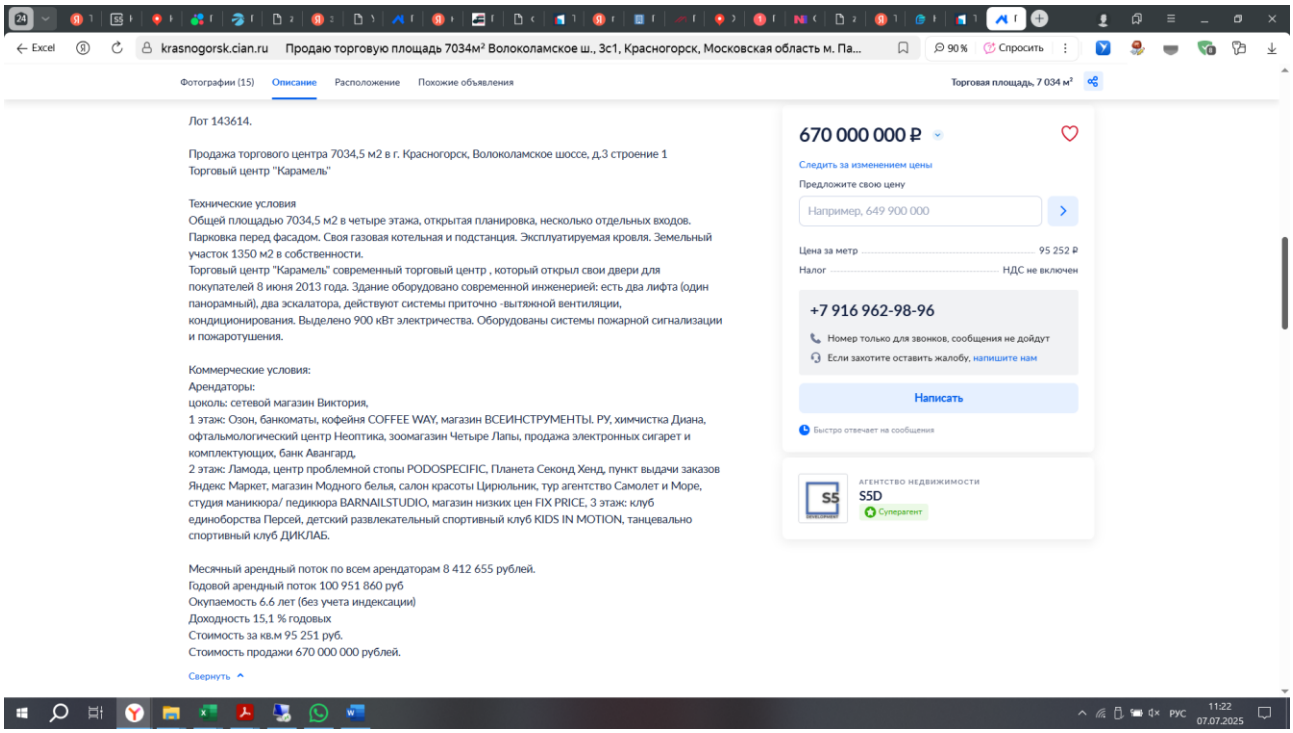
Продажа залогового имущества ПАО ТрансКапиталБанк https://tbankrot.ru/reestr_card?ot_id=159808

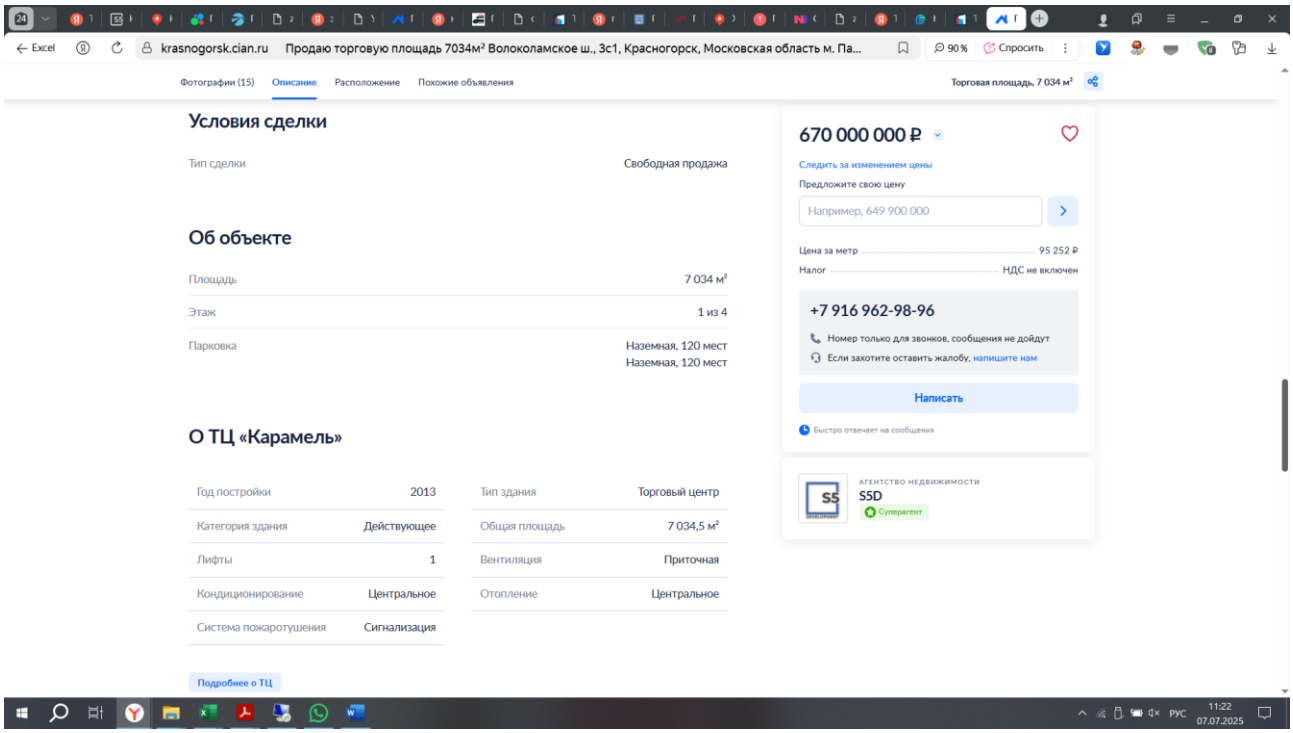


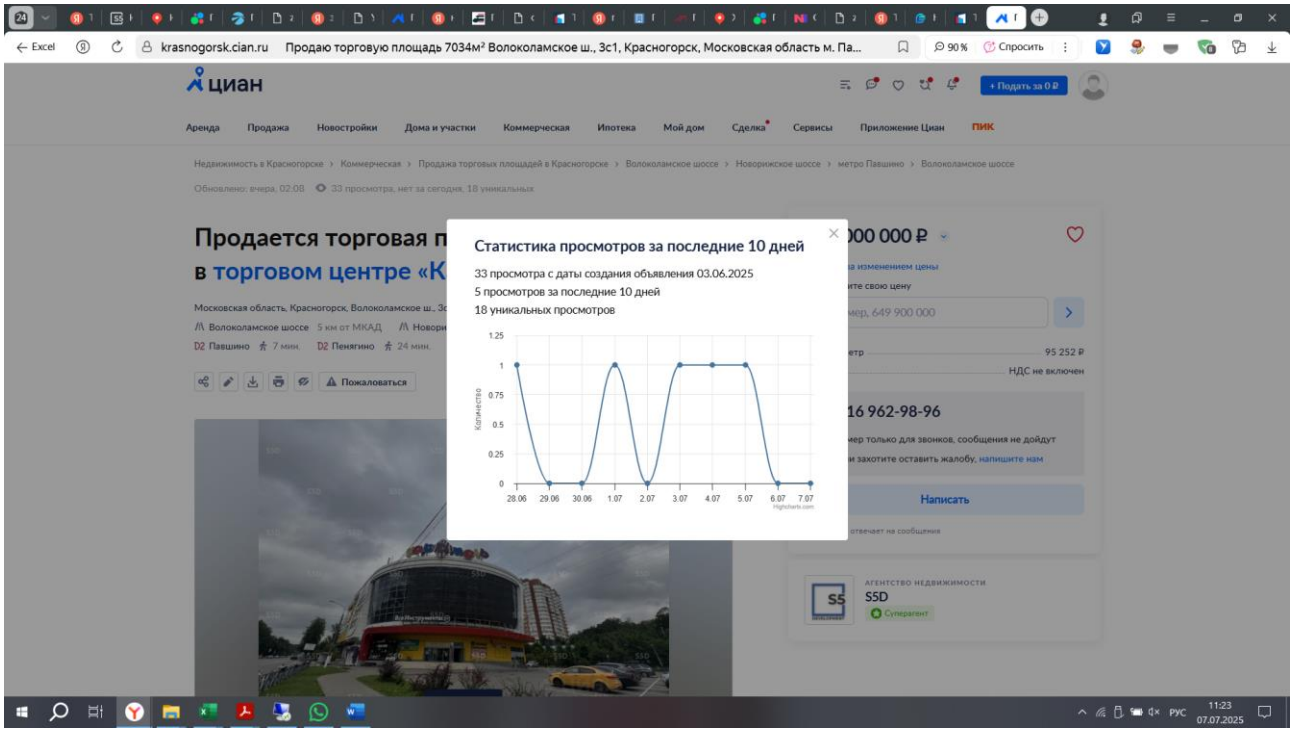


Аналог 6 (не использовался в расчетах, расстояние до МКАД 5 км)
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318333809/

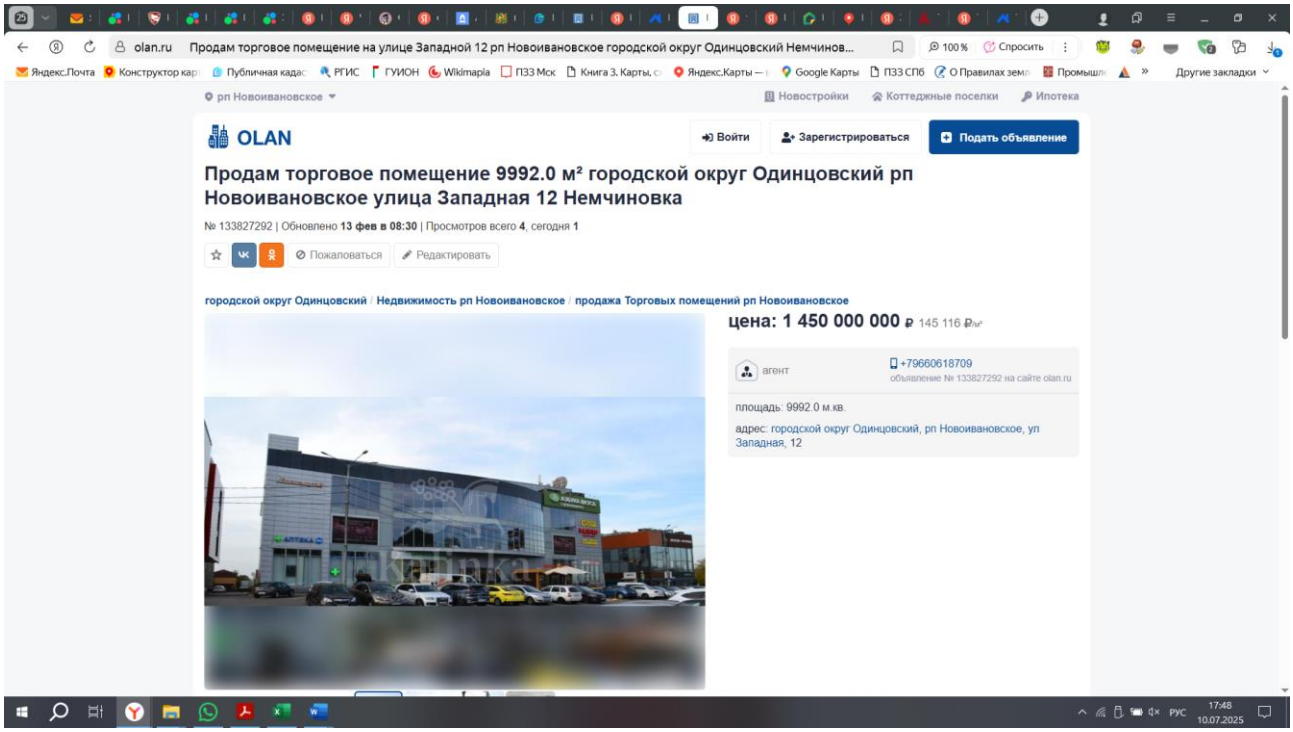


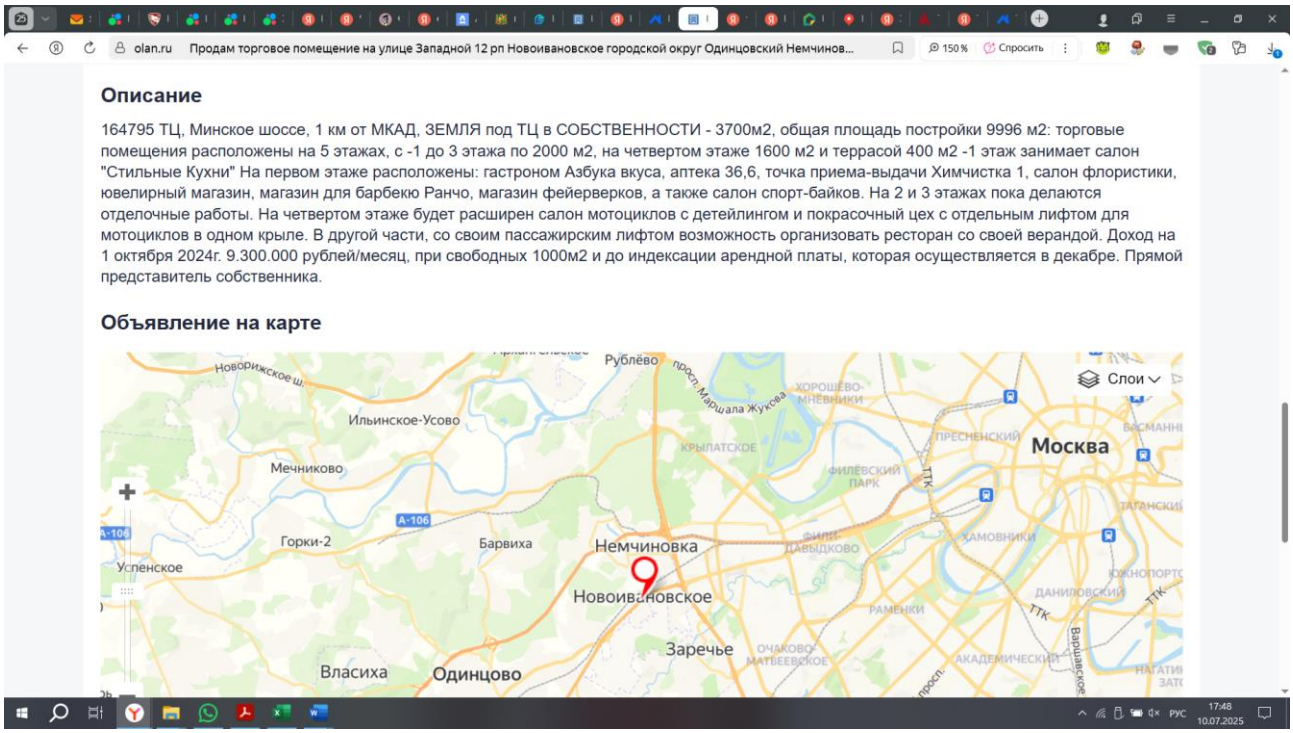


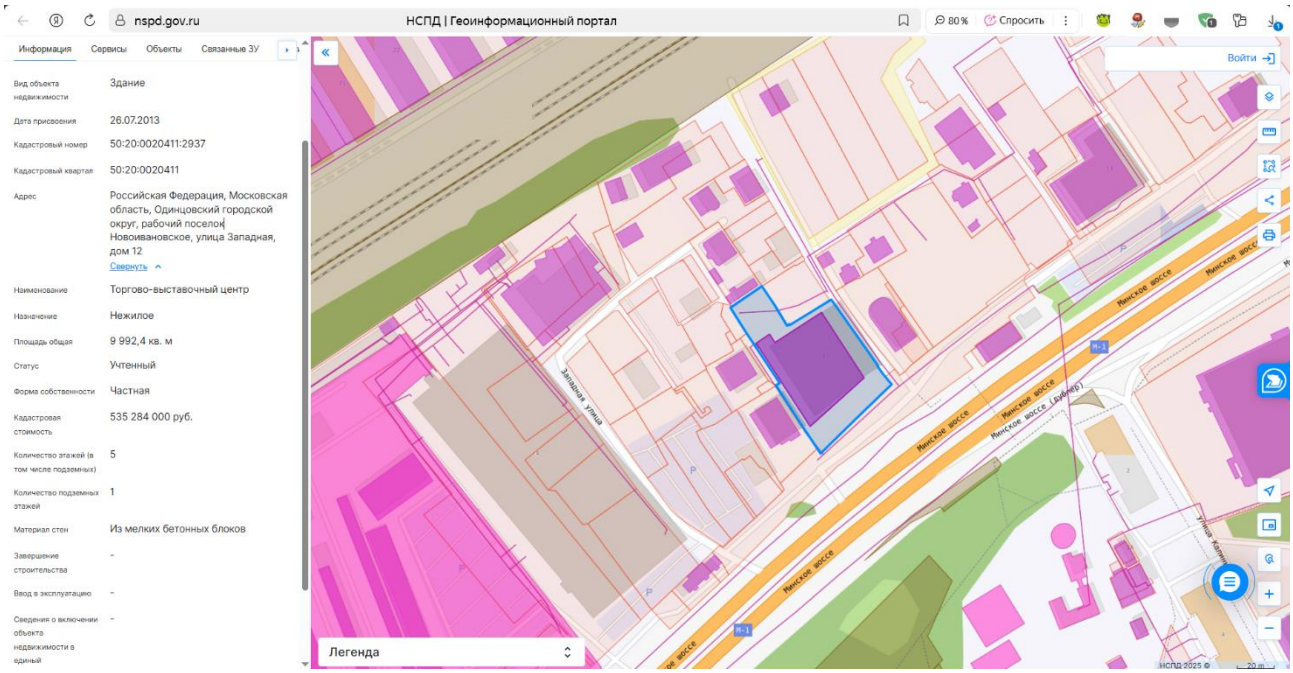

krasnogorsk.cian.ru Продаю торговую площадь 7034м² Волоколамское ш., 3с1, Красногорск, Московская область м. Па...
Фотографии (15) Описание Расположение Похожие объявления
Торговая площадь, 7 034 м²
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 7 034 м²
Этаж 1 из 4
Парковка Наземная, 120 мест
Наземная, 120 мест
О ТЦ «Карамель»
Год постройки 2013
Тип здания Торговый центр
Категория здания Действующее
Общая площадь 7 034,5 м²
Лифты 1
Вентиляция Приточная
Кондиционирование Центральное
Отопление Центральное
Система пожаротушения Сигнализация
Подробнее о ТЦ
670 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 649 900 000
Цена за метр 95 252 ₽
Налог НДС не включен
+7 916 962-98-96
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
S5D
Суперагент


krasnogorsk.cian.ru Продаю торговую площадь 7034м² Волоколамское ш., 3с1, Красногорск, Московская область м. Па...
циан
Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК
Статистика просмотров за последние 10 дней
33 просмотра с даты создания объявления 03.06.2025
5 просмотров за последние 10 дней
18 уникальных просмотров
Количество
1.25
1
0.75
0.5
0.25
0
28.06 29.06 30.06 1.07 2.07 3.07 4.07 5.07 6.07 7.07
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
S5D
Суперагент

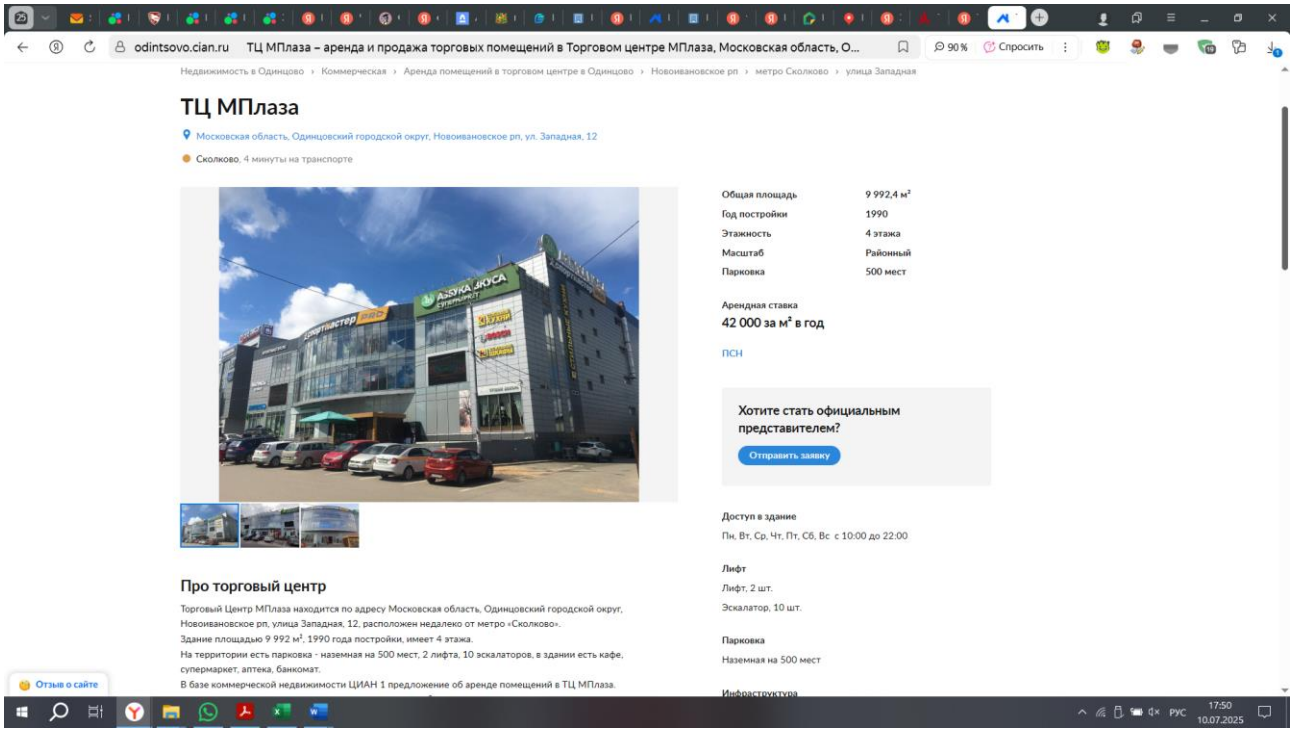
Аналог № 7 (не использовался в расчетах, расстояние до МКАД 1 км, на 2-3 этажах ведутся ремонтные работы) https://olan.ru/gorodskoy-okrug-odintsovskiy/rp-novoivanovskoe/sale-trade/133827292-9992-0-m-1450000000-rub-ul-zapadnaya-nemchinovka





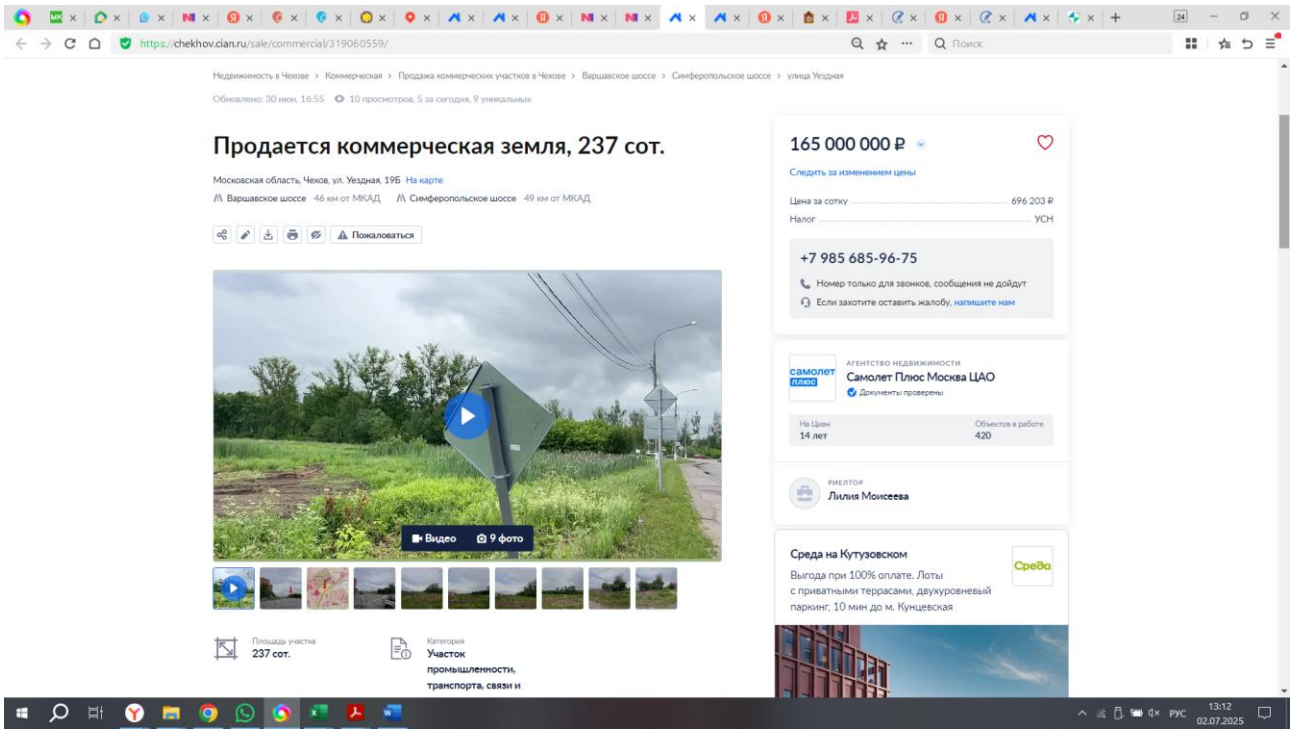


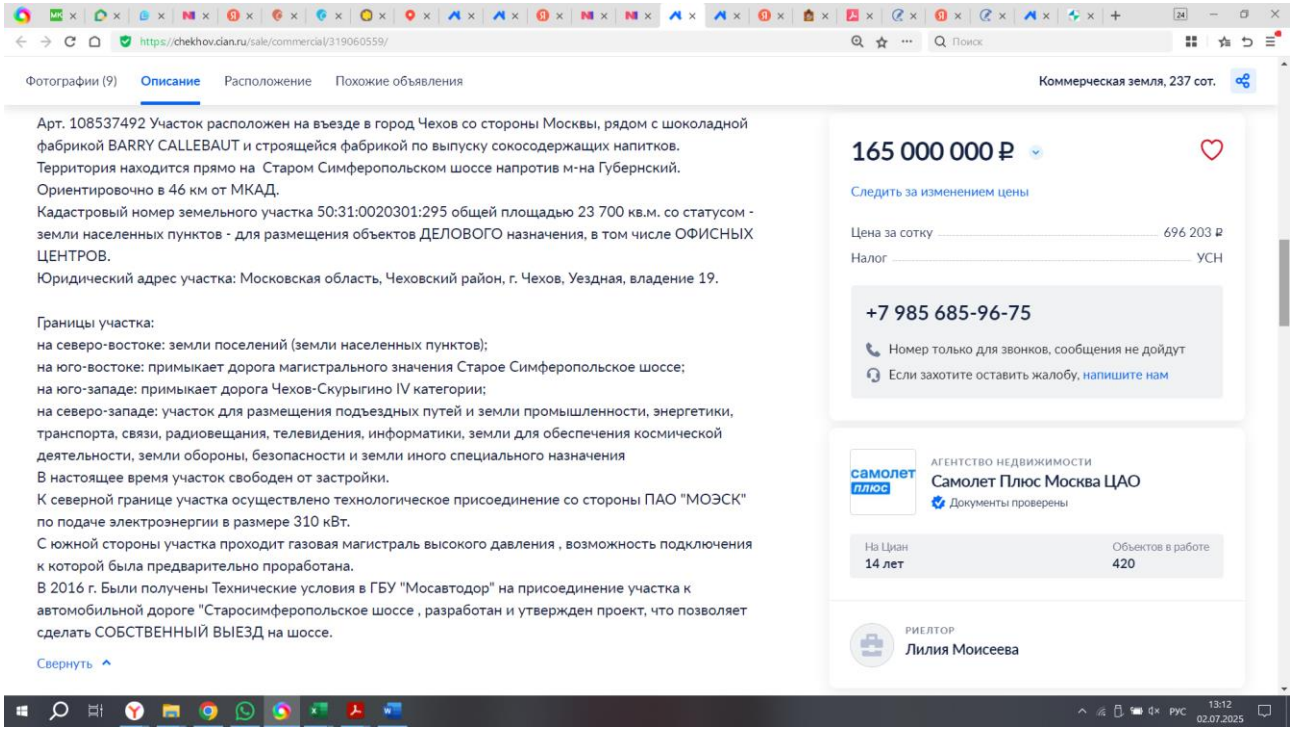
https://odintsovo.cian.ru/torgovyy-centr-mplaza-novoivanovskoe-11409/



Предложения по продаже земельных участков

Аналог 1 https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/319060559/





https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/319060559/

Фотографии (9) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Коммерческая земля, 237 сот.

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	237 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Деловое управление
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

165 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за сотку ..... 696 203 ₽

Налог ..... УСН

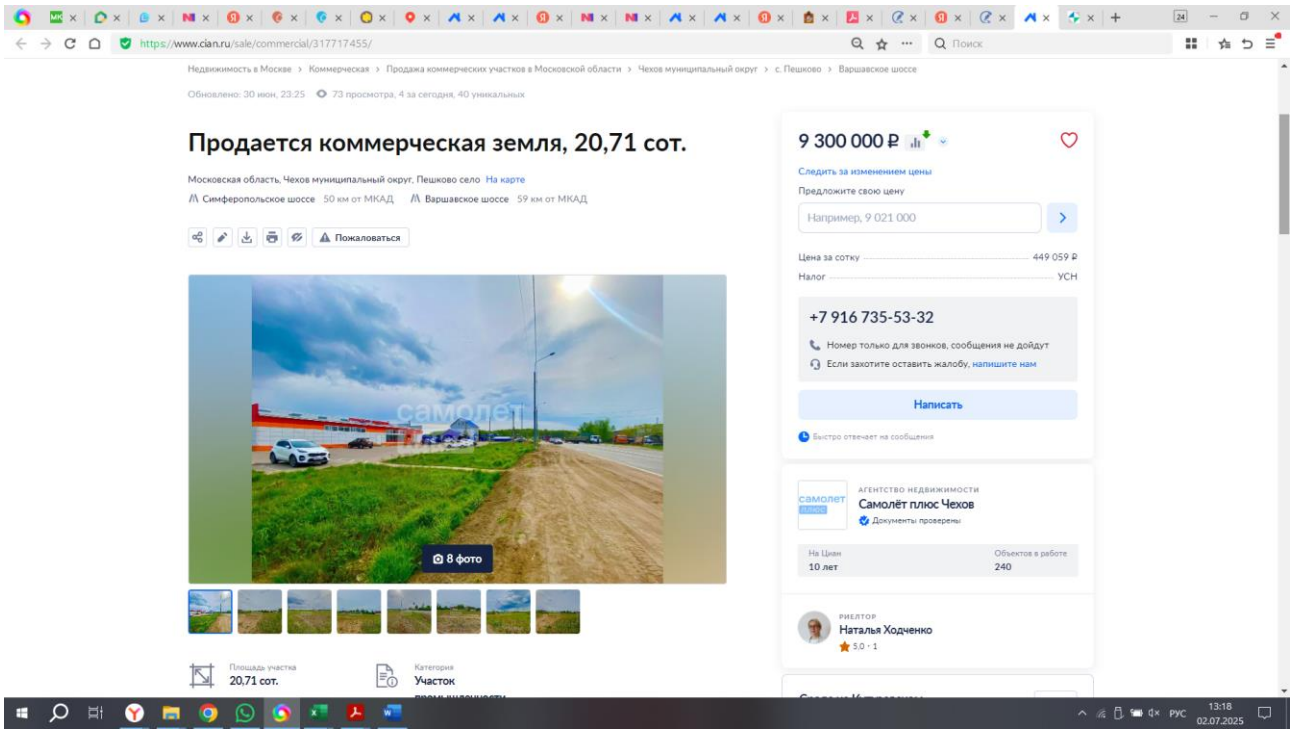
Показать телефон

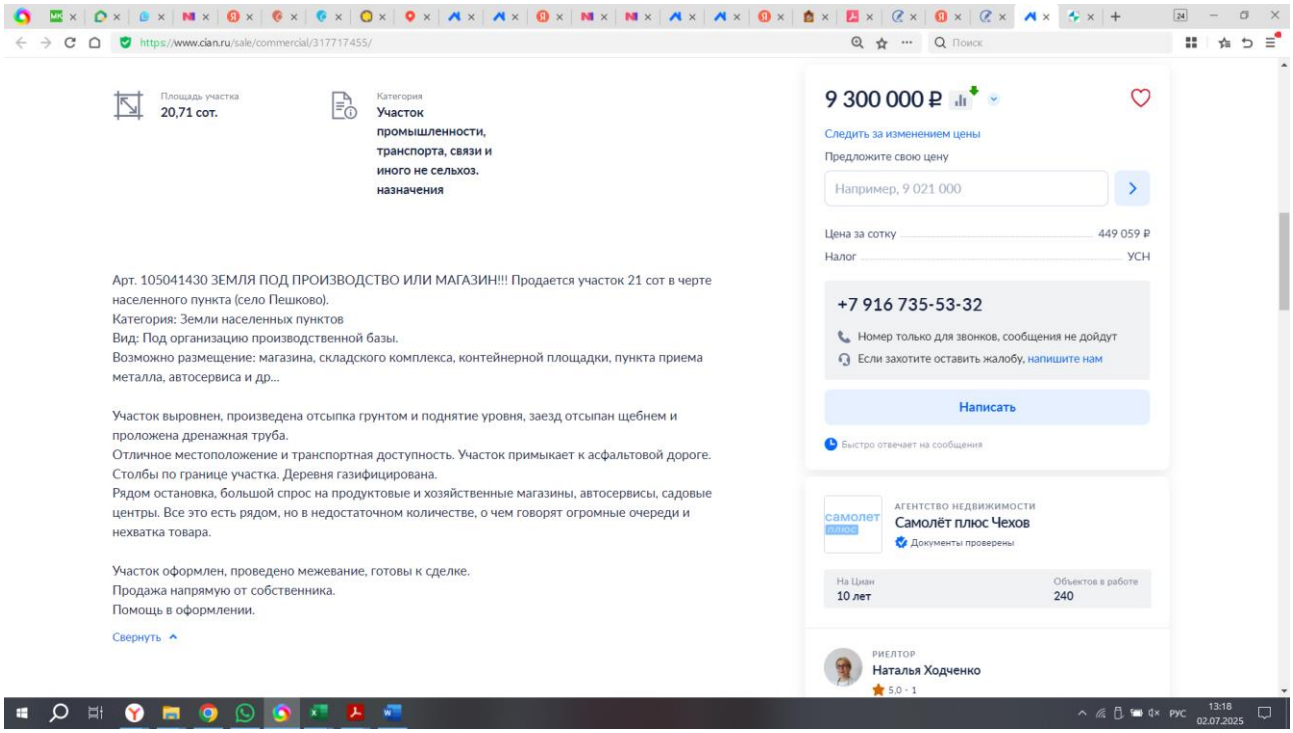
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Москва ЦАО
Документы проверены

На Циан 14 лет | Объектов в работе 420

Кадастровый номер	50:31:0020301:295
Кадастровый квартал	50:31:0020301
Адрес	Московская область, Чеховский район, город Чехов, Уездная, владение 19
Площадь уточненная	23 700 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Форма собственности	Частная

Аналог 2 https://www.cian.ru/sale/commercial/317717455/





https://www.cian.ru/sale/commercial/317717455/

Фотографии (8) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Коммерческая земля, 20,71 сот.

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	20,71 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Промышленность
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

9 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 9 021 000

Цена за сотку	449 059 ₽
Налог	УСН

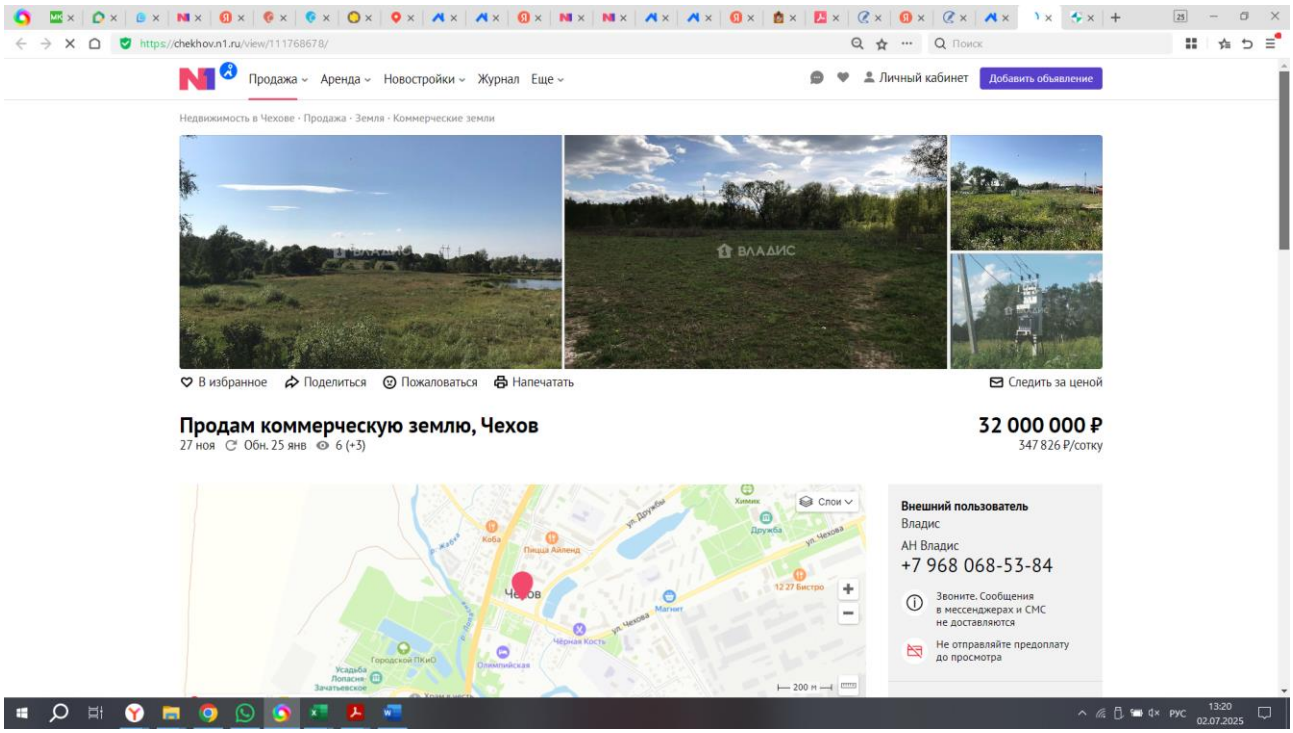
+7 916 735-53-32

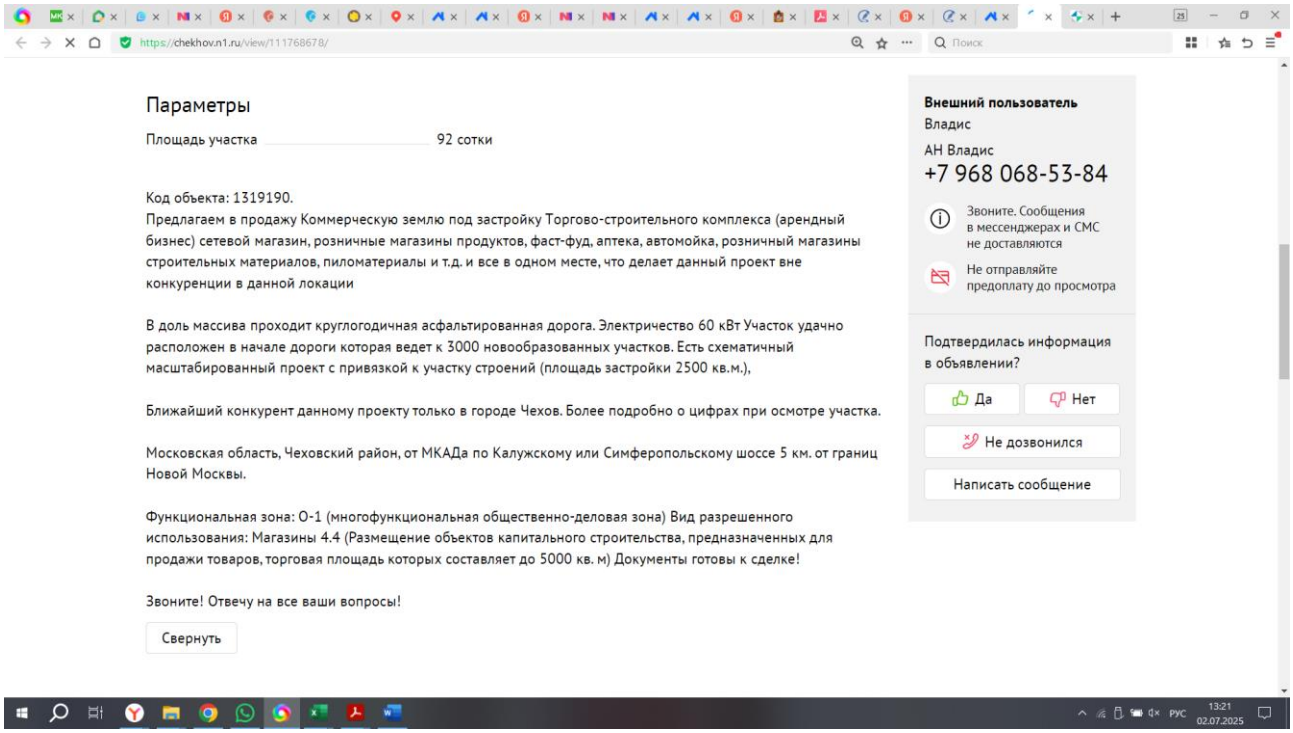
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

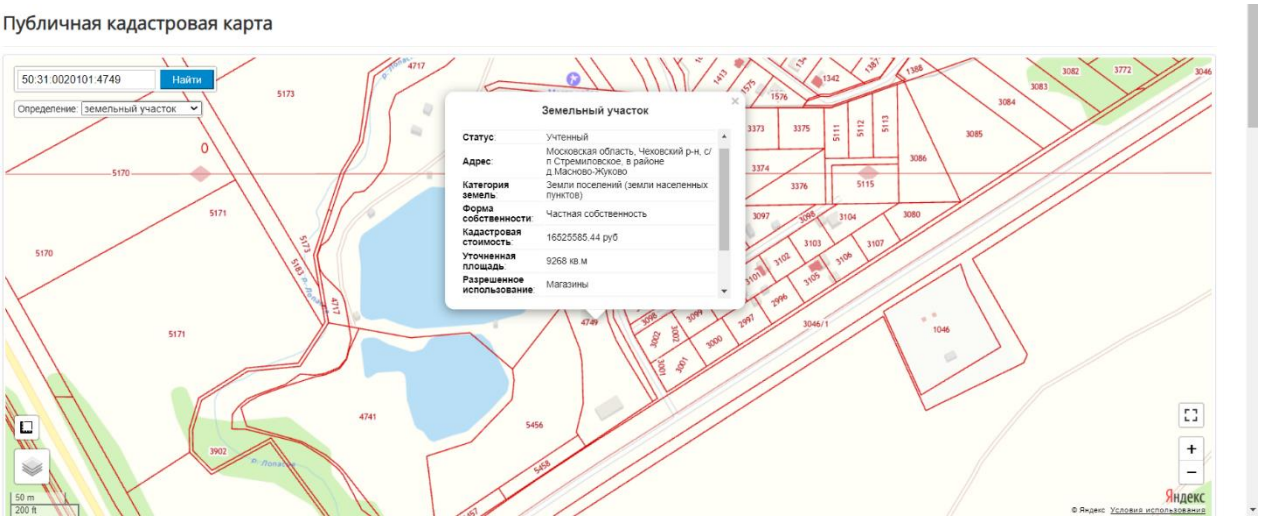
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.01.2015
Кадастровый номер	50:31:0050301:2075
Кадастровый квартал	50:31:0050301
Адрес	Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д.Пешково
Площадь уточненная	2 071 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под организацию производственной базы
Форма собственности	Частная

Аналог 3 https://chekhov.n1.ru/view/111768678/





Предыдущий кадастровый номер 50:31:0020101:4749 https://ik3map.roscadastres.com/map



Актуальные кадастровые номера 50:31:0020101:5563, :5564, :5565, :5566, :5567

Кадастровый номер	50:31:0020101:5563
Кадастровый квартал	50:31:0020101
Адрес	Московская область, р-н Чеховский
Площадь уточненная	1 850 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

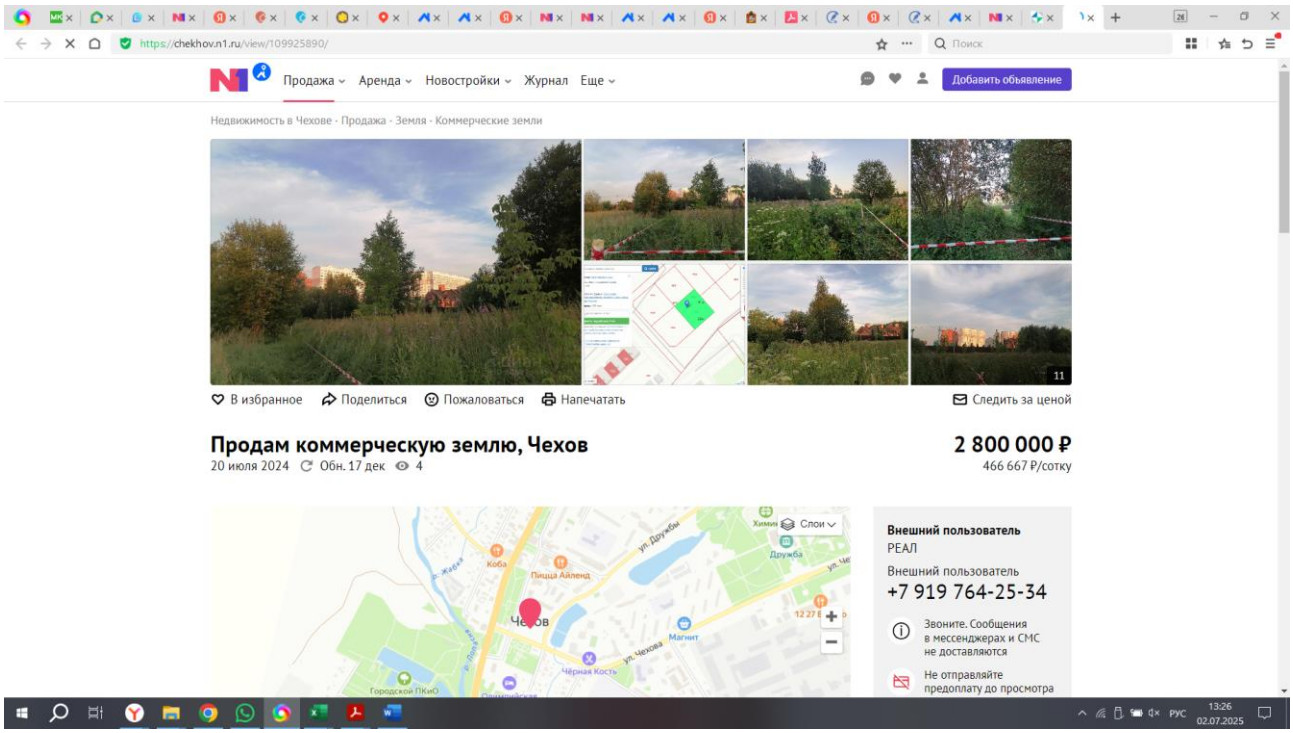
Дата присвоения	13.12.2024
Кадастровый номер	50:31:0020101:5564
Кадастровый квартал	50:31:0020101
Адрес	Московская область, р-н Чеховский
Площадь уточненная	1 850 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

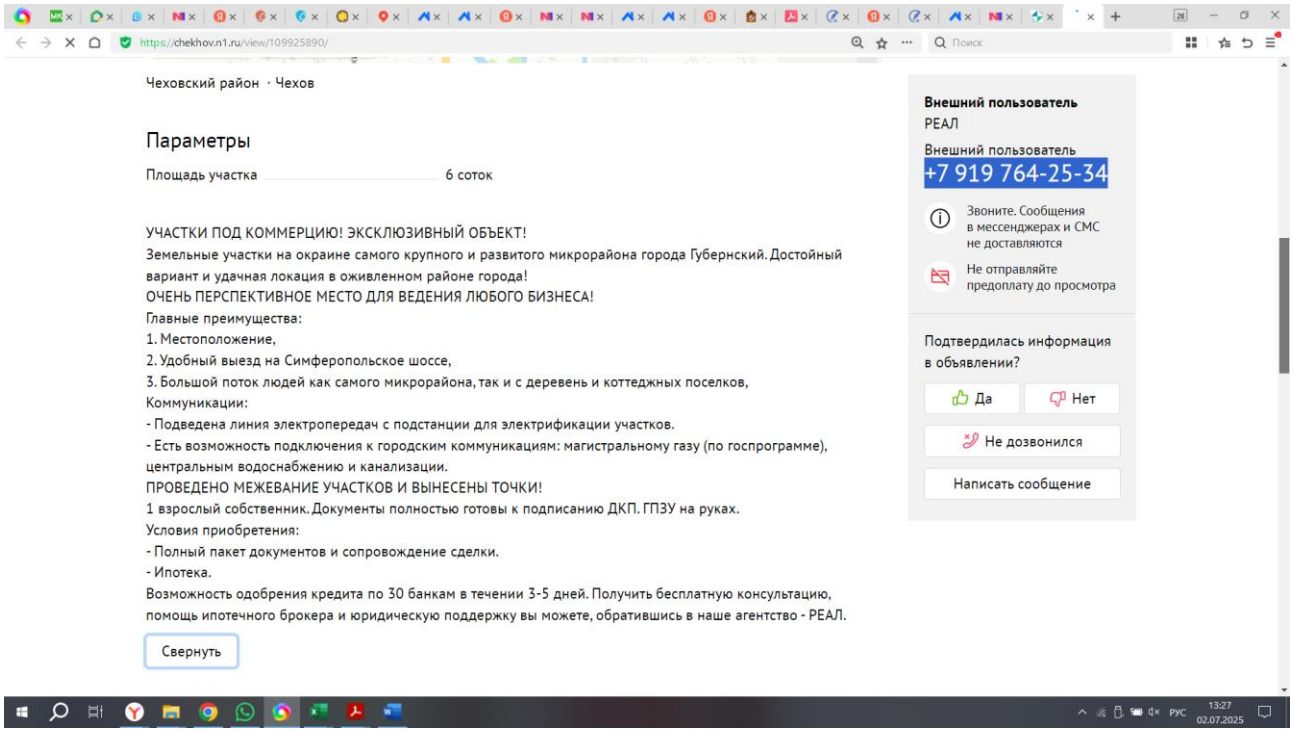
Дата присвоения	13.12.2024
Кадастровый номер	50:31:0020101:5565
Кадастровый квартал	50:31:0020101
Адрес	Московская область, р-н Чеховский
Площадь уточненная	1 867 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

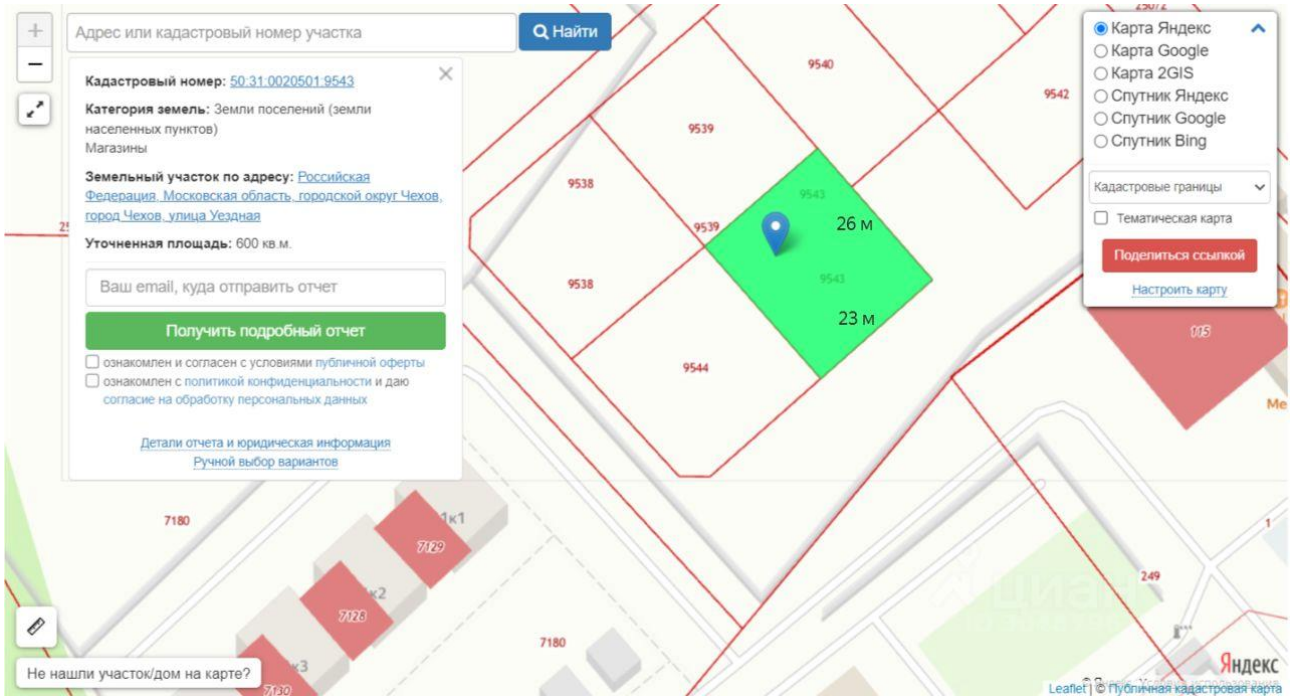
Дата присвоения	13.12.2024
Кадастровый номер	50:31:0020101:5566
Кадастровый квартал	50:31:0020101
Адрес	Московская область, р-н Чеховский
Площадь уточненная	1 850 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

Дата присвоения	13.12.2024
Кадастровый номер	50:31:0020101:5567
Кадастровый квартал	50:31:0020101
Адрес	Московская область, р-н Чеховский
Площадь уточненная	1 851 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

Аналог 4 https://chekhov.n1.ru/view/109925890/

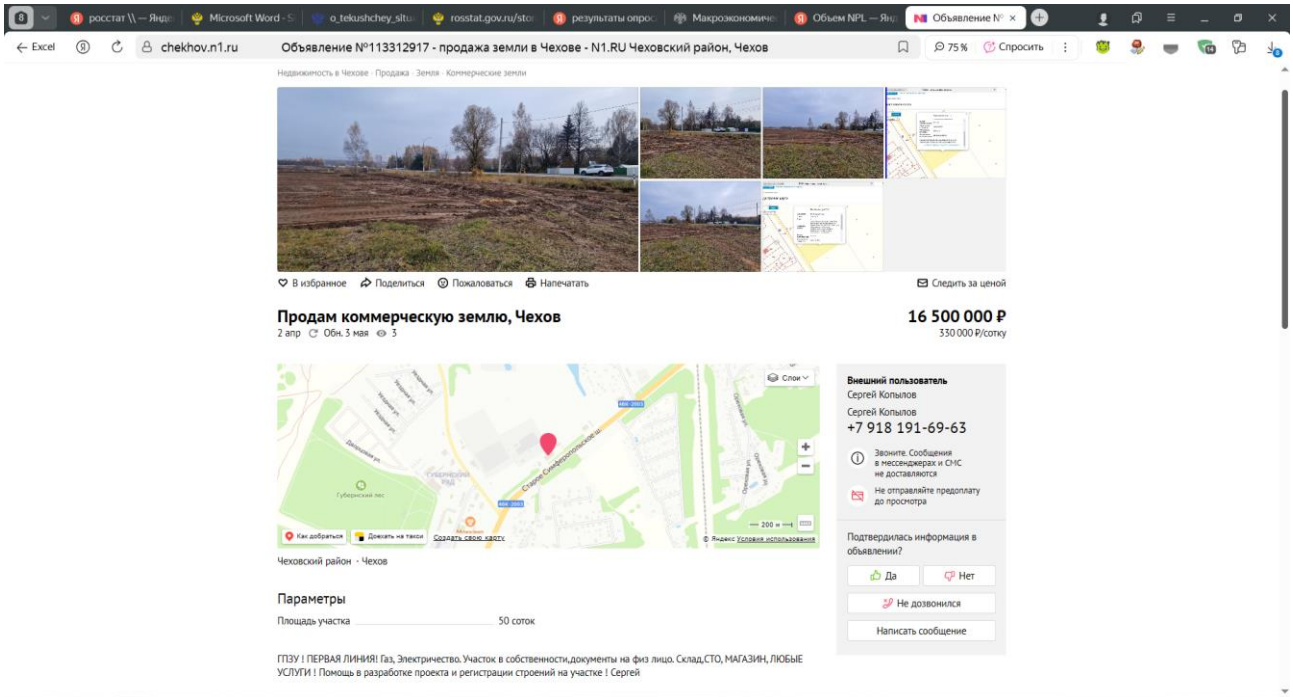


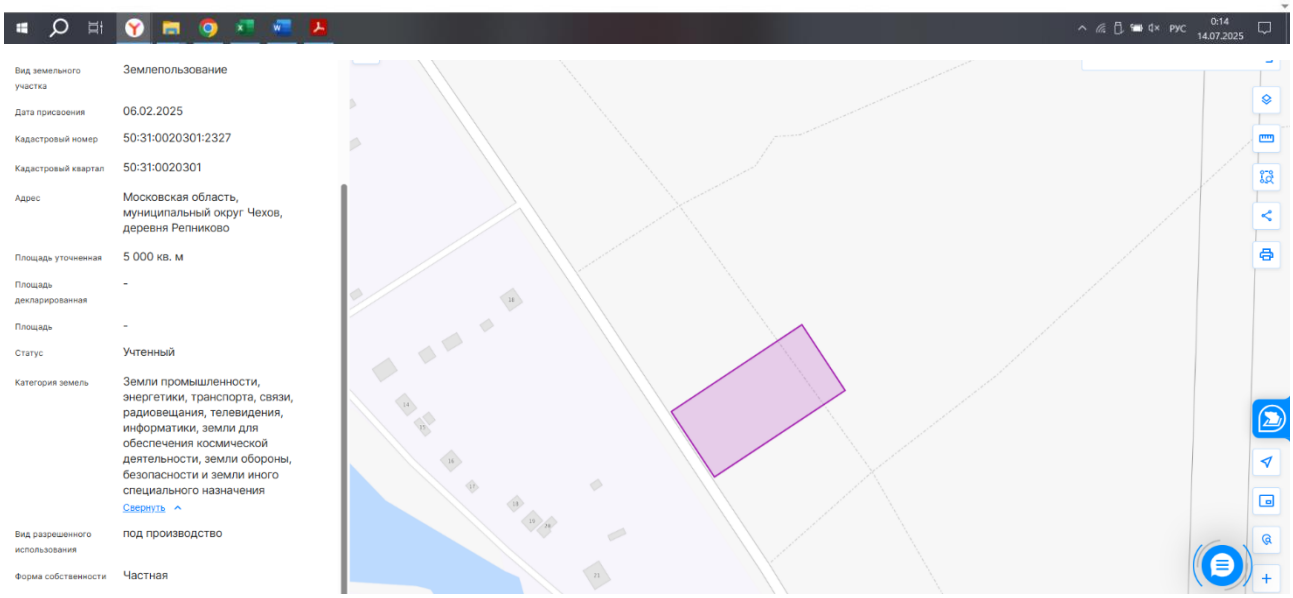




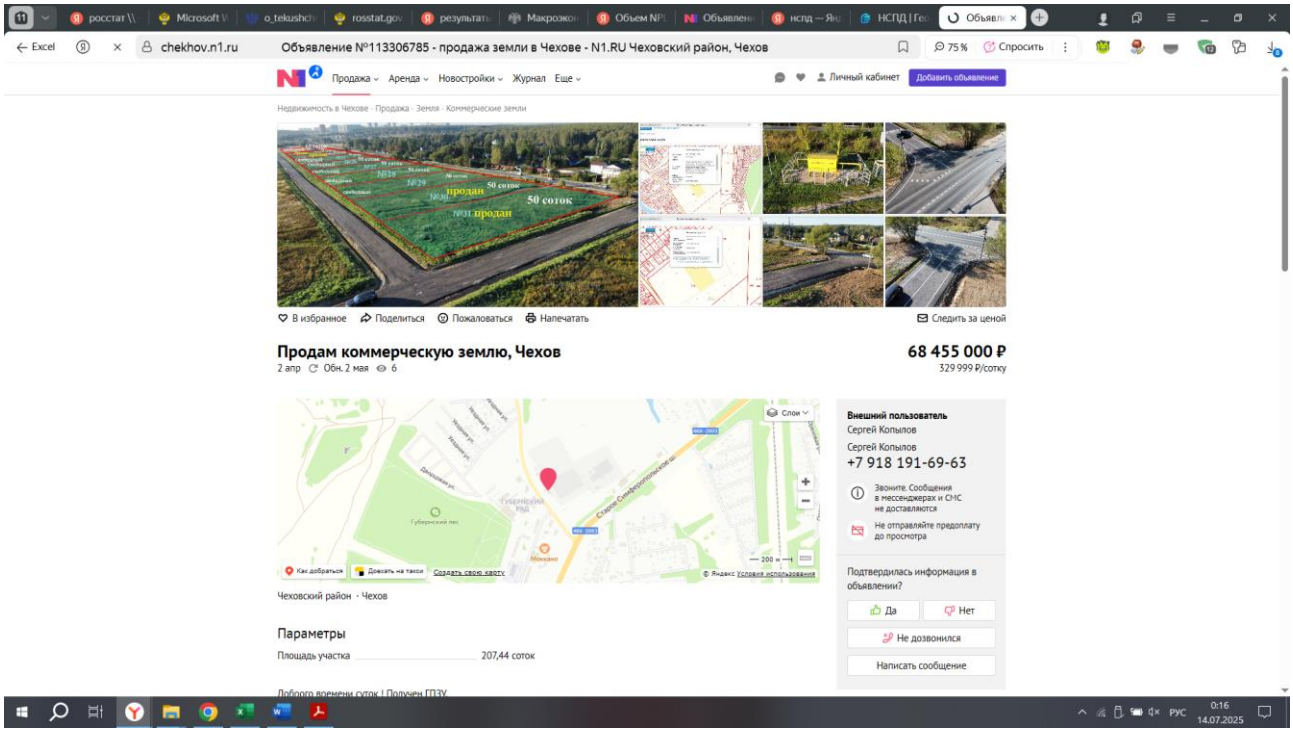
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.06.2024
Кадастровый номер	50:31:0020501:9543
Кадастровый квартал	50:31:0020501
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Уездная
Площадь уточненная	600 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Форма собственности	Частная

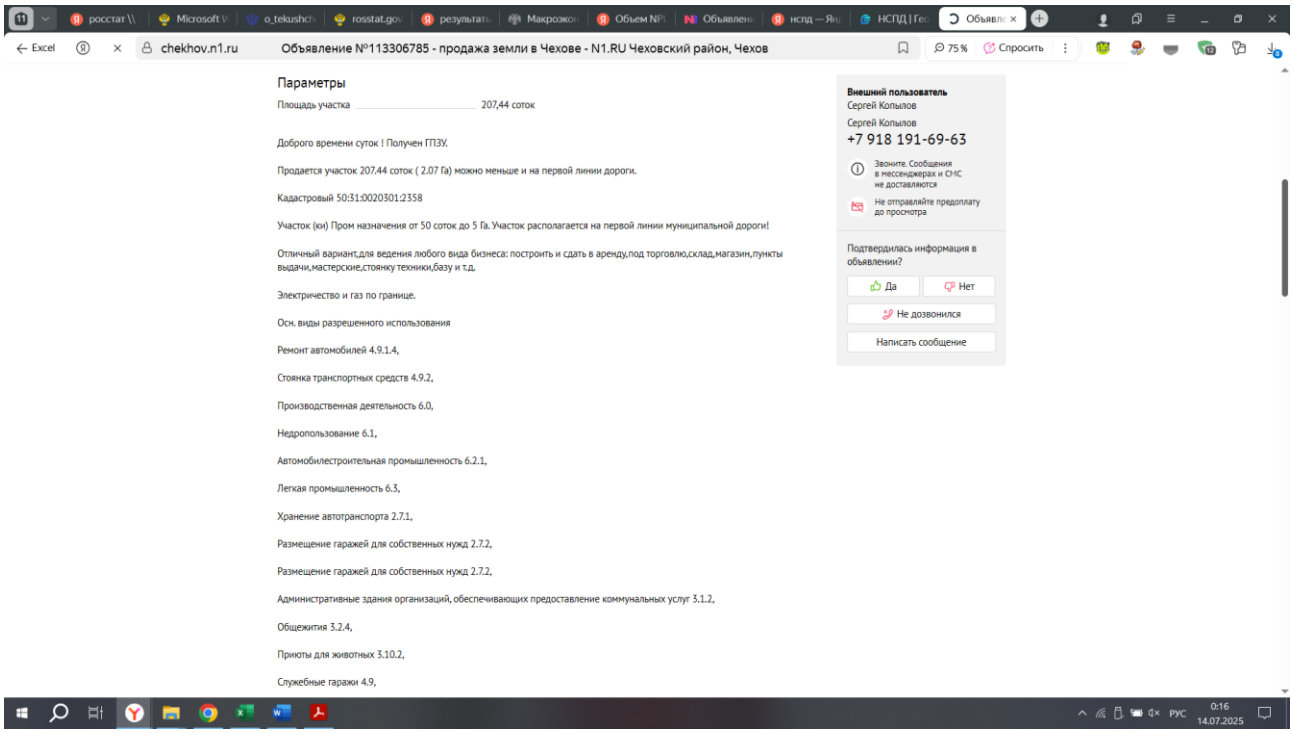
Аналог 5 (не использовался в расчетах, относится к землям промышленности.)
https://chekhov.n1.ru/view/113312917/





Аналог 6 (не использовался в расчетах, относится к землям промышленности)
https://chekhov.n1.ru/view/113306785/





chekhov.n1.ru Объявление №113306785 - продажа земли в Чехове - N1.RU Чеховский район, Чехов

Объекты дорожного сервиса 4.9.1,

Заправка транспортных средств 4.9.1.1,

Водные объекты 11.0,

Общее пользование водными объектами 11.1,

Специальное пользование водными объектами 11.2,

Земельные участки (территории) общего пользования 12.0,

Благоустройство территории 12.0.2,

Фармацевтическая промышленность 6.3.1,

Фарфоро-фаянсовая промышленность 6.3.2,

Электронная промышленность 6.3.3,

Пищевая промышленность 6.4,

Строительная промышленность 6.6,

Энергетика 6.7,

Связь 6.8,

Склад 6.9,

Складские площадки 6.9.1,

Железнодорожный транспорт 7.1,

Железнодорожные пути 7.1.1,

Автомобильный транспорт 7.2,

Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2,

Стоянки транспорта общего пользования 7.2.3,

Историко-культурная деятельность 9.3,

Улично-дорожная сеть 12.0.1,

Внешний пользователь
Сергей Копылов
Сергей Копылов
+7 918 191-69-63
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
Да Нет
Не дозвонился
Написать сообщение

chekhov.n1.ru Объявление №113306785 - продажа земли в Чехове - N1.RU Чеховский район, Чехов

Улично-дорожная сеть 12.0.1,

Обслуживание железнодорожных перевозок 7.1.2,

Автомобильные мойки 4.9.1.3,

Коммунальное обслуживание 3.1,

Обеспечение космической деятельности 6.10,

Ювелирная промышленность 6.3.4,

Нефтехимическая промышленность 6.5,

Тяжелая промышленность 6.2,

Гидротехнические сооружения 11.3,

Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2,

Предоставление коммунальных услуг 3.1.1,

Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3,

Хранение автотранспорта 2.7.1,

Так же в условно разрешенных видах,есть такие рви:

Нас легко найти по ключевым словам:

купить земельный участок, участок в рассрочку, участок земли, продам земельный участок, продам участок, купить земельный участок в рассрочку, участок с электричеством, участок промназначения, земельный участок промназначения, купить земельный участок промназначения, участок промышленного назначения, земля промназначения.м

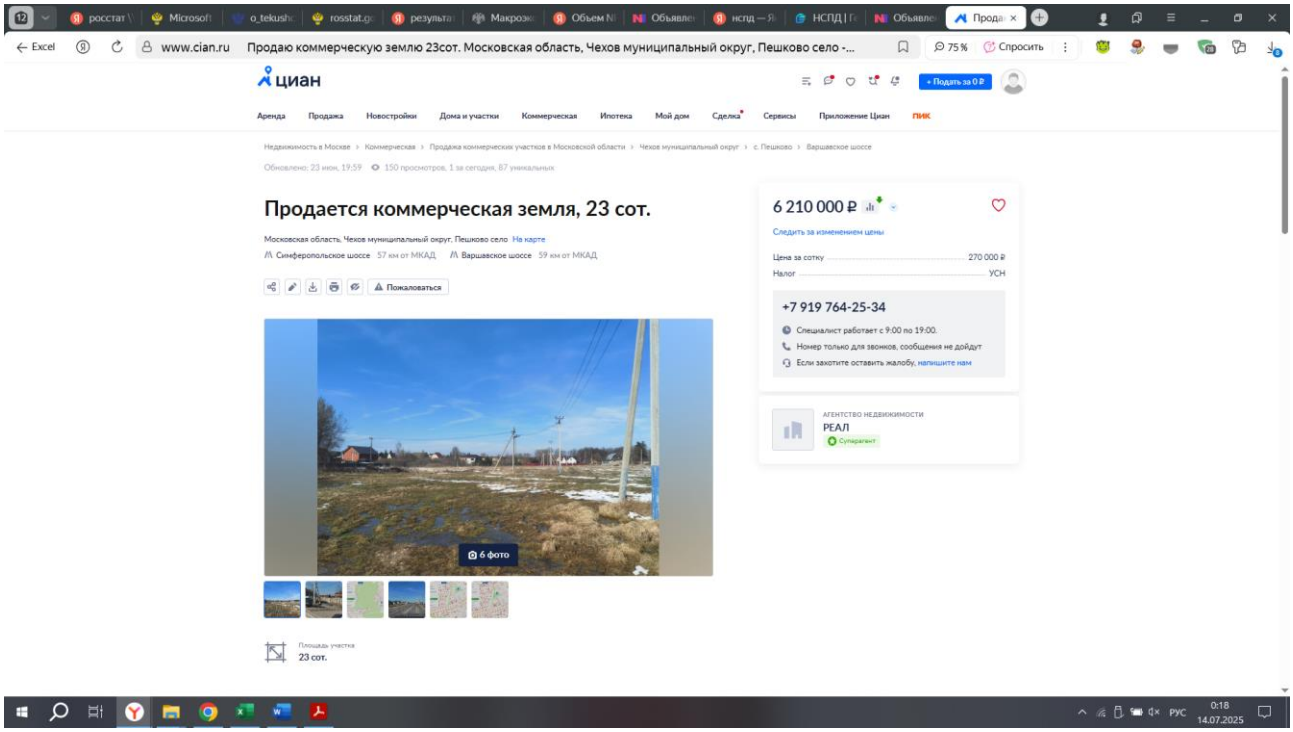
Свернуть

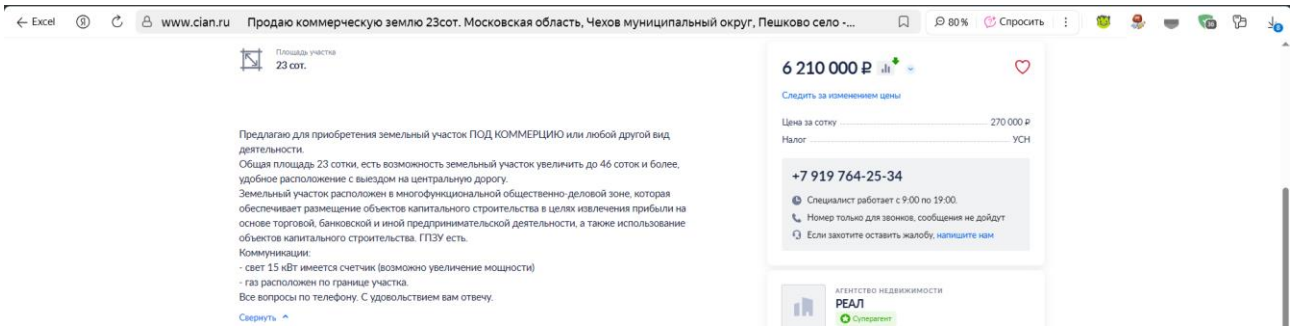
Внешний пользователь
Сергей Копылов
Сергей Копылов
+7 918 191-69-63
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

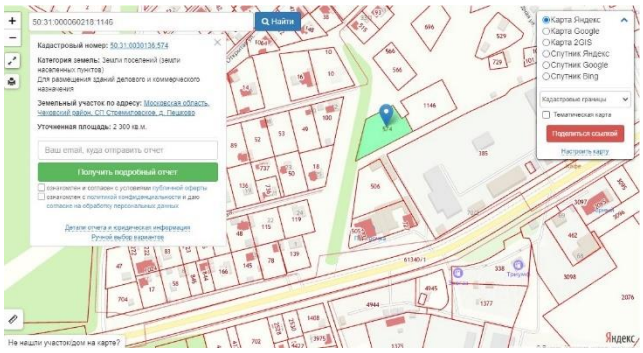
Подтвердилась информация в объявлении?
Да Нет
Не дозвонился
Написать сообщение

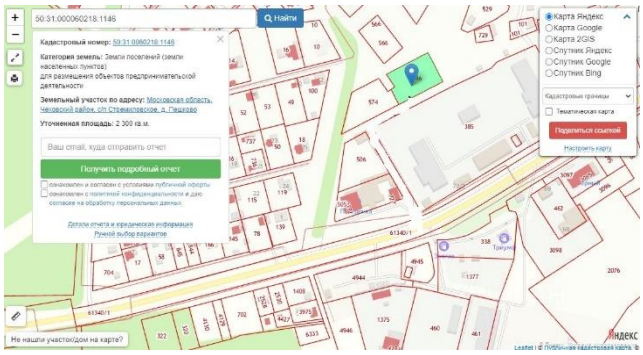
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.02.2025
Кадастровый номер	50:31:0020301:2358
Кадастровый квартал	50:31:0020301
Адрес	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Репниково
Площадь уточненная	20 744 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Свернуть
Вид разрешенного использования	под производство
Форма собственности	Частная

Аналог 7 (не использовался в расчетах, Минимальное значение в выборке.)
https://www.cian.ru/sale/commercial/312777659/

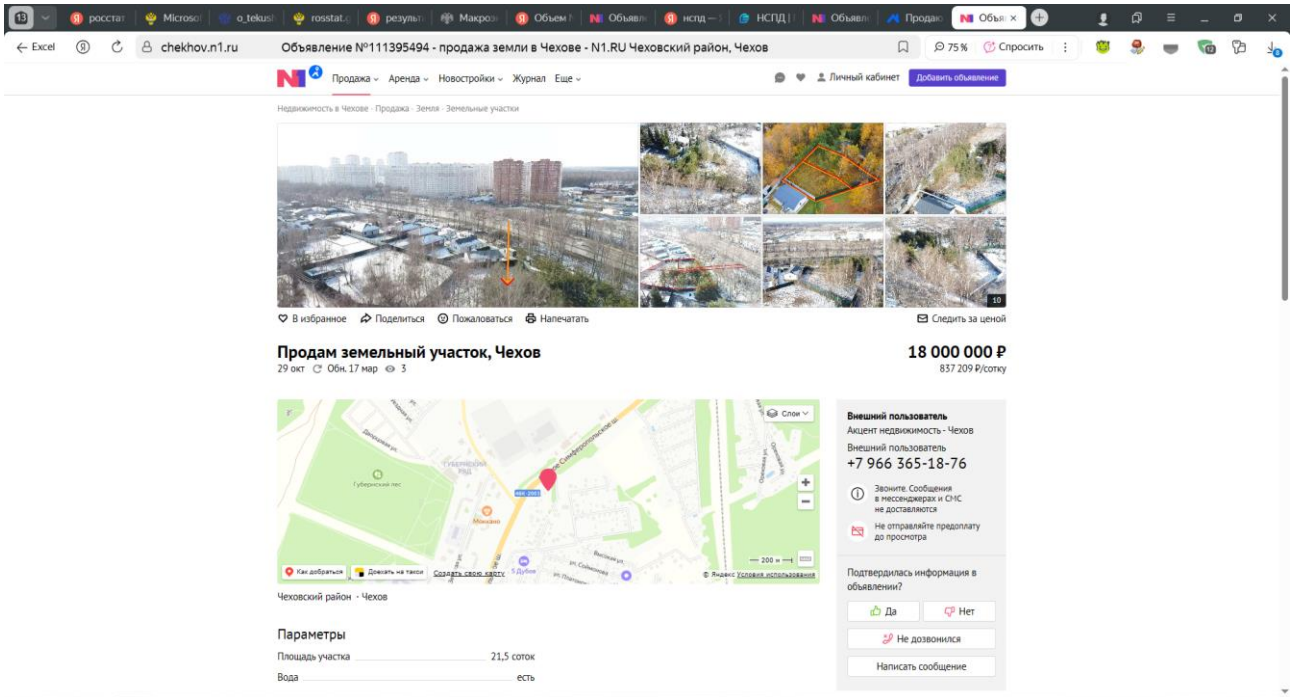


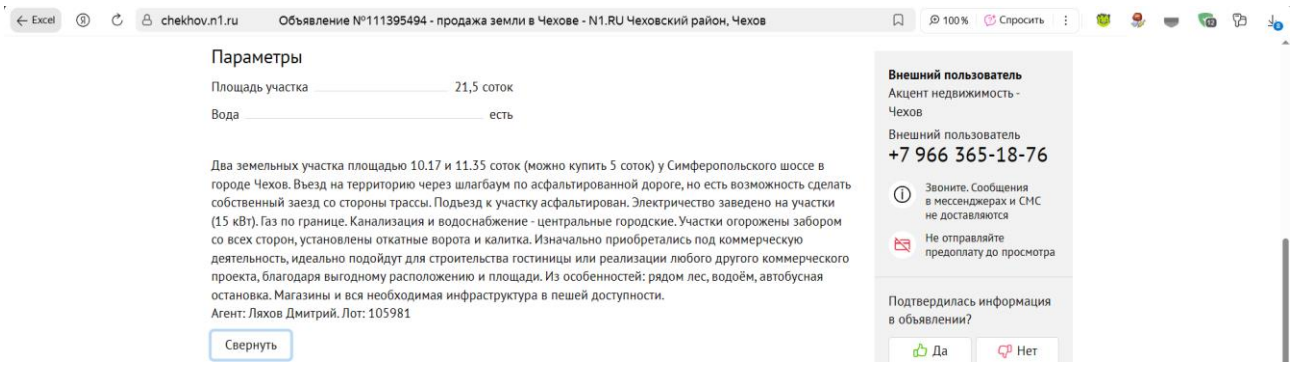






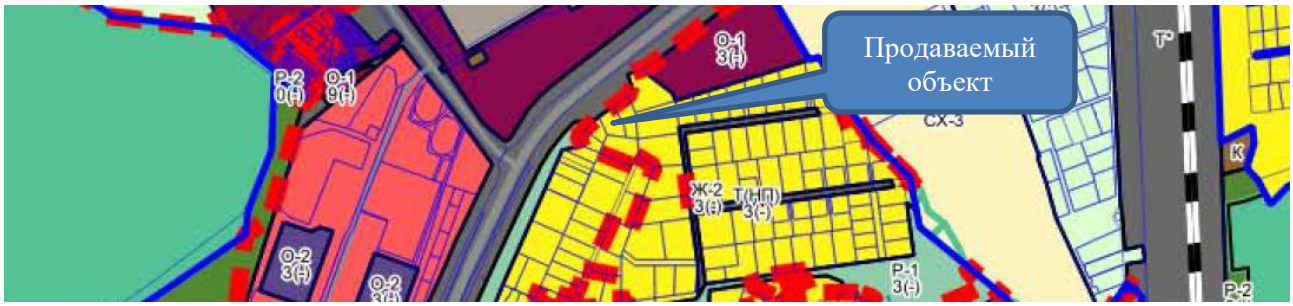
Аналог 8 (не использовался в расчетах, максимальное значение в выборке, расположение в зоне Ж-2 (индивидуальные и блокированные жилые дома) https://chekhov.n1.ru/view/111395494/





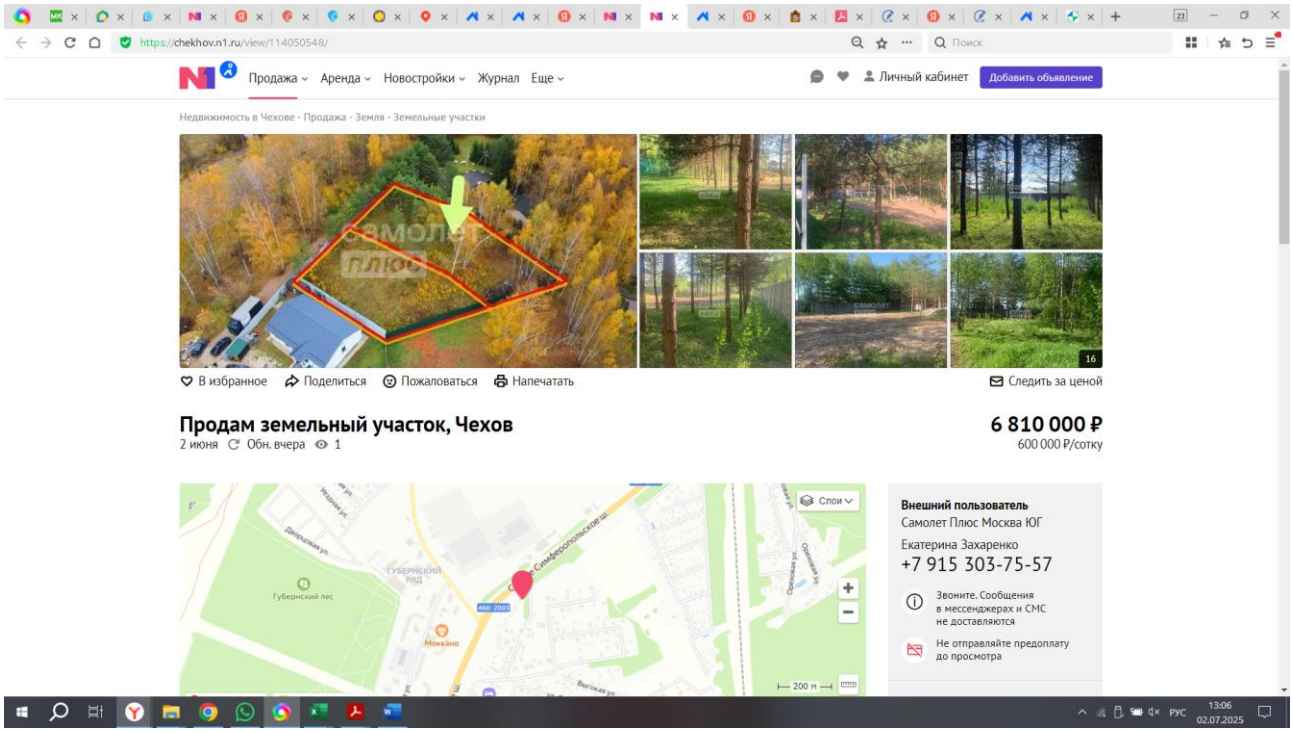
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

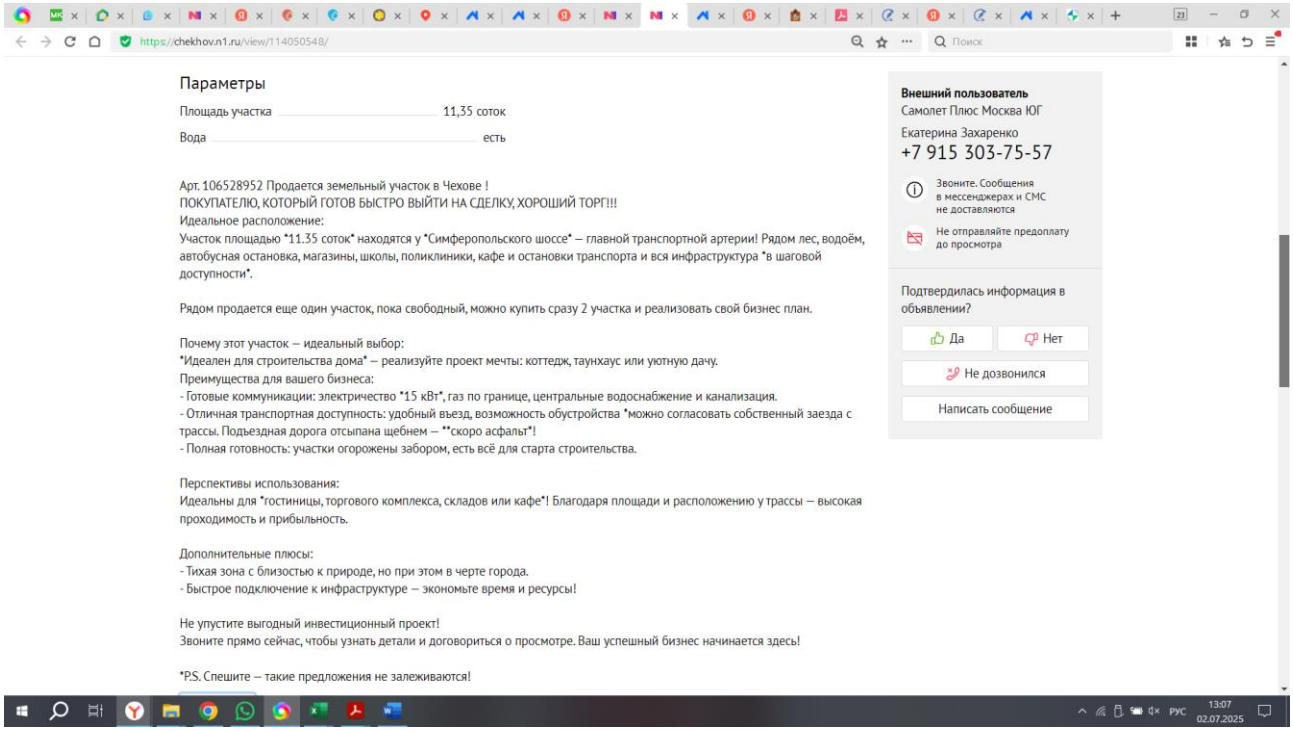
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ



Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Аналог 9 (не использовался в расчетах, Расположение в зоне Ж-2 (индивидуальные и блокированные жилые дома). https://chekhov.n1.ru/view/114050548/





Кадастровый номер	50:31:0020303:507
Кадастровый квартал	50:31:0020303
Адрес	Московская область, г Чехов
Площадь уточненная	1 135 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

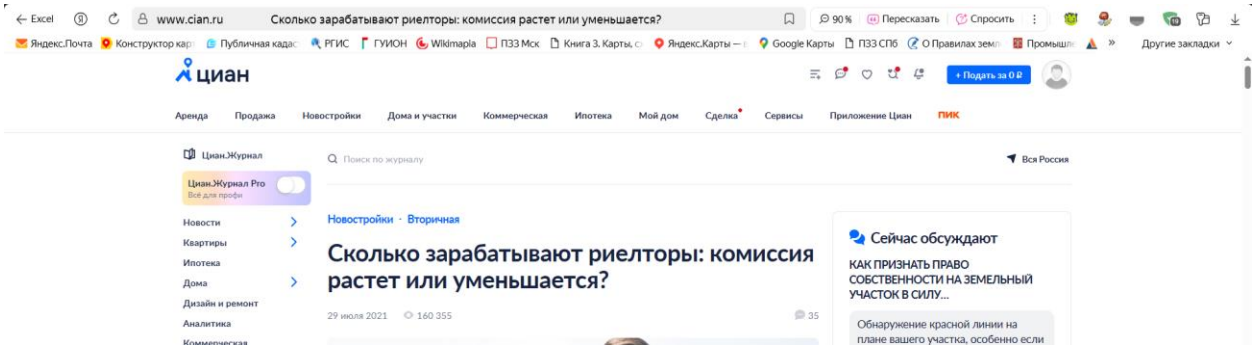
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

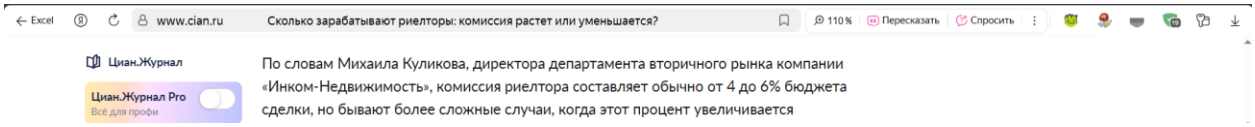
Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Прочая информация

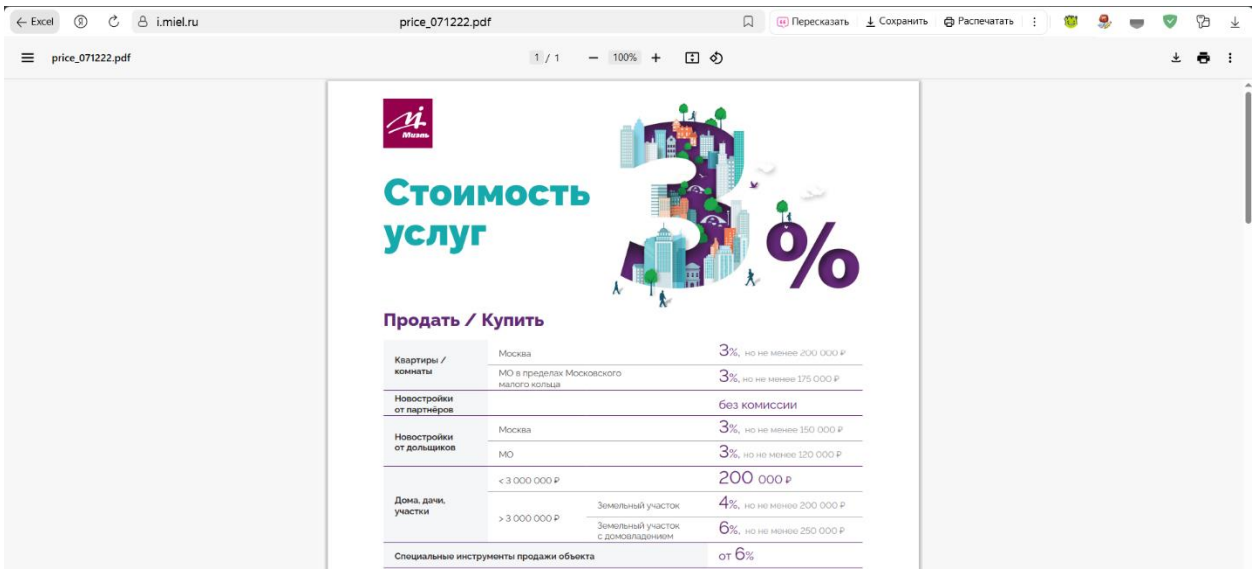
Комиссии риэлтеров

https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/

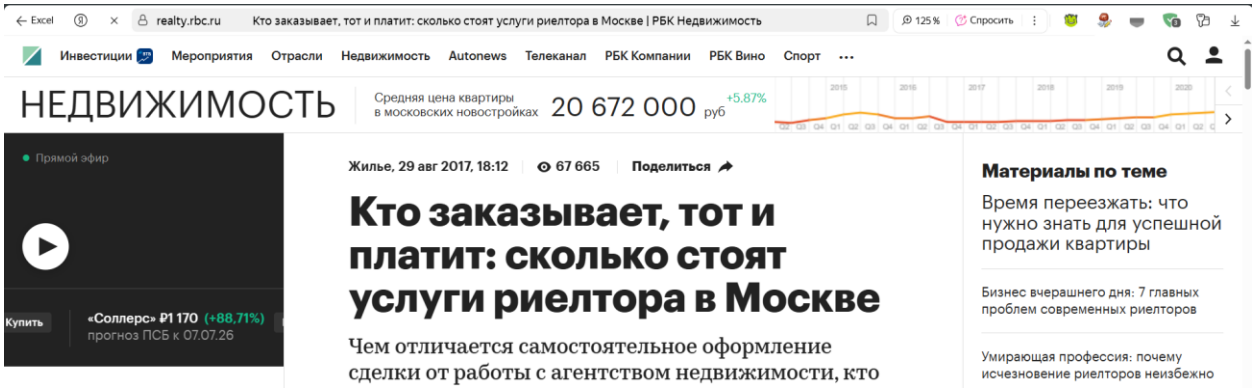




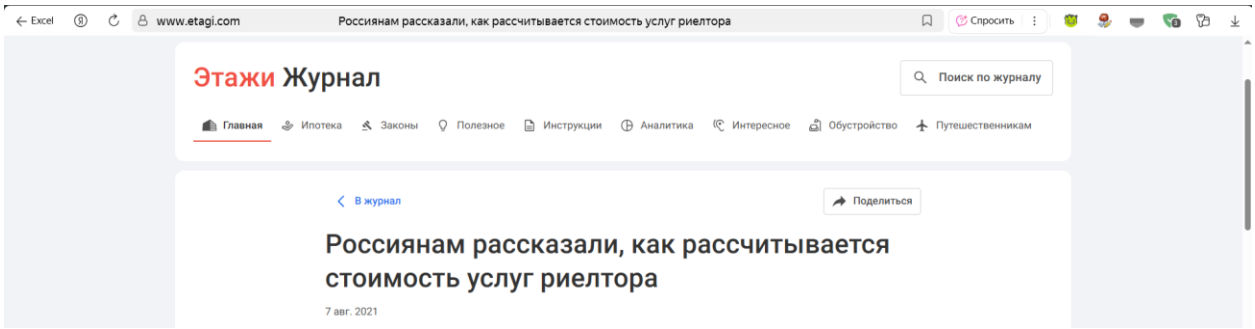
https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf

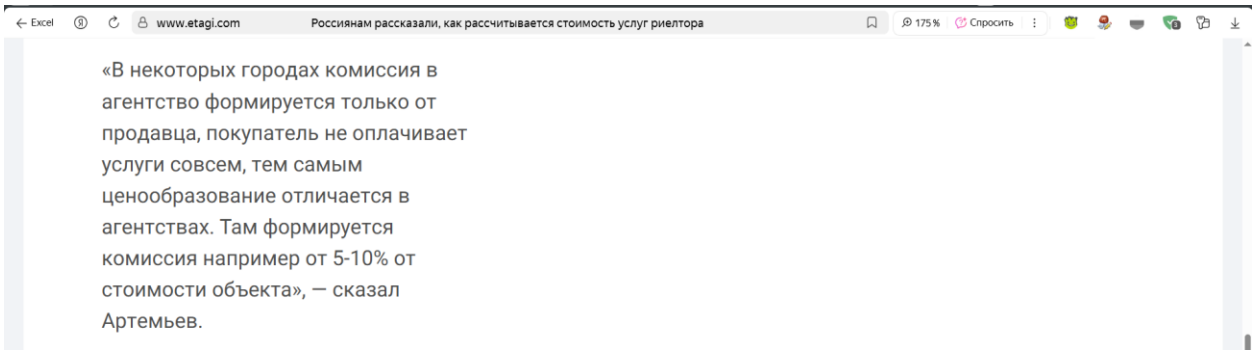


https://realty.rbc.ru/news/59a57a629a7947e1297b8f36

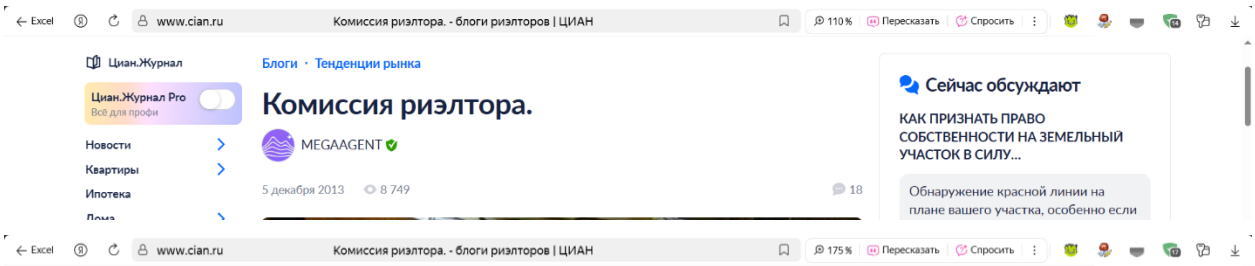


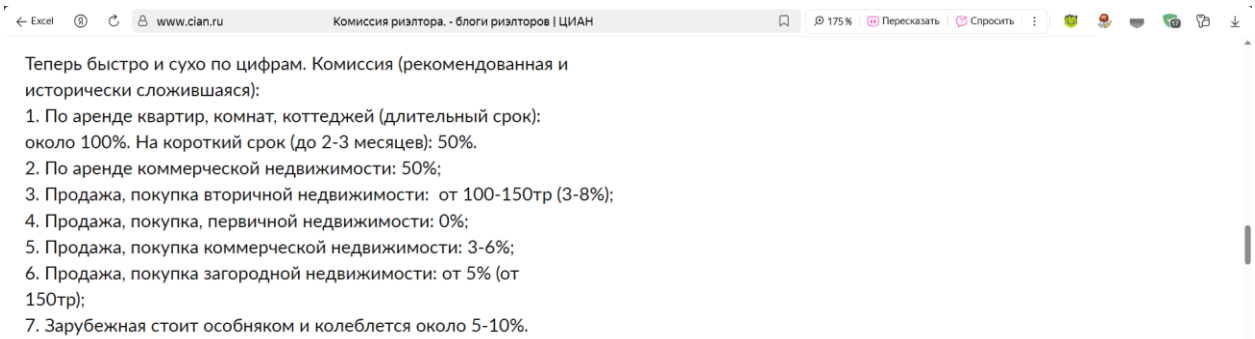
https://www.etagi.com/j/post/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva-39235/





https://www.cian.ru/blogs-komissija-rieltora-238226/





Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

Исх. № 145/25
«09» июля 2025 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 № 3 от 30 мая 202 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 04.07.2025 г.
- Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2024 и январь-май 2025 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:

- Арендопригодная площадь торгово-развлекательного центра составляет 17 361,08 кв. м.
- Год постройки газопровода - 2009 г.
- Емкость парковки: подземная – 187 м/м, наземная – 20 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 Виноградов А.Ю.

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»

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

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 — (полное наименование должности)
М.П. (подпись)
Ю. В. Иванова — (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. — (подпись) — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) (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 — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

Н/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	обл Московская	
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 — (полное наименование должности)
М.П.
(подпись)
Ю. В. Иванова — (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" 1720, 000 г.

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		
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	
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	
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	
			318	туалет	2,4		
			319	вспомогательная	6,3		
			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»

_____ К.Марморин С.С.

09 апреля 2021г.

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	Σ 6455,2 Σ 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	6045,47
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	1093,3
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	1319,9
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	1831,1
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 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, 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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101139803	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, 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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:		16.01.2025 16:12:00
	номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/155/2025-102
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.01.2025 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор Аренды, [redacted] выдан 01.11.2024, дата государственной регистрации: 16.01.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-103 Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды № [redacted], № 1, выдан 01.11.2024, дата государственной регистрации: 16.01.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-104

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	07.11.2024 16:31:12
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2024-100
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2024 7 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted] выдан 30.09.2024, дата государственной регистрации: 07.11.2024, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2024-101
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted] 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
		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:	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № [redacted] 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:	
	4.5	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, [redacted] 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.6	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, [redacted] 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
		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:	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	
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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted] выдан 02.11.2018

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.2	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted], выдан 04.10.2018
		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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № [redacted], 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:	
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted], 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
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.09.2023 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № [redacted] выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения [redacted] 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 Дополнительное соглашение, № 8, выдан 22.09.2023, дата государственной регистрации: 03.10.2024, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2024-99
		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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № [redacted], 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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.7	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № [redacted] 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 № [redacted] 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
		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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053
		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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, [redacted] 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:	
	4.9	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № [redacted], 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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	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
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения [redacted], 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.11	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted] выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367 Передаточный акт Закрытого акционерного общества [redacted] реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью [redacted], выдан 30.04.2013
		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:	
	4.12	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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, № [redacted] 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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № [redacted] выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886

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:	
	4.14	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	30.03.2012 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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № [redacted], 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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:	
	4.16	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, [redacted] 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:	
	4.17	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № [redacted], 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:	
	4.18	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted], выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886

Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения [redacted] 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:	
	4.19	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:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted] 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 [redacted] 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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 21	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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:		Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

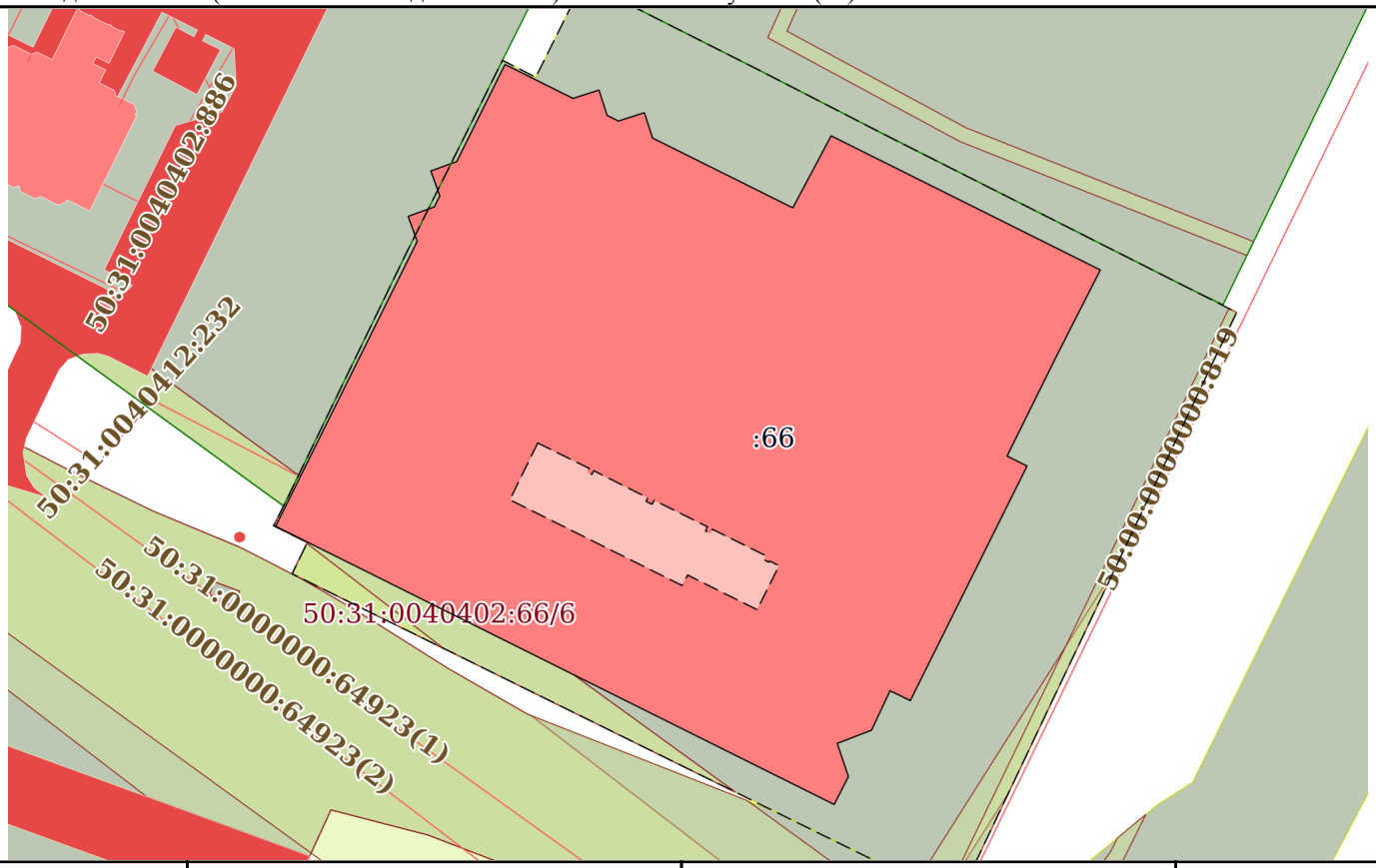
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

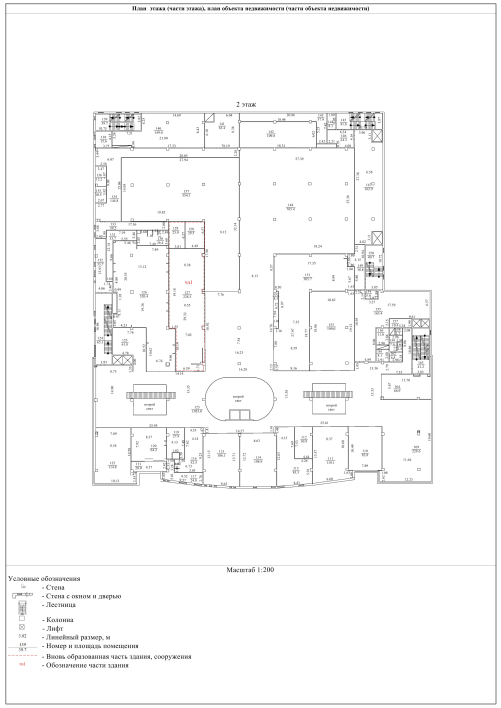
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):

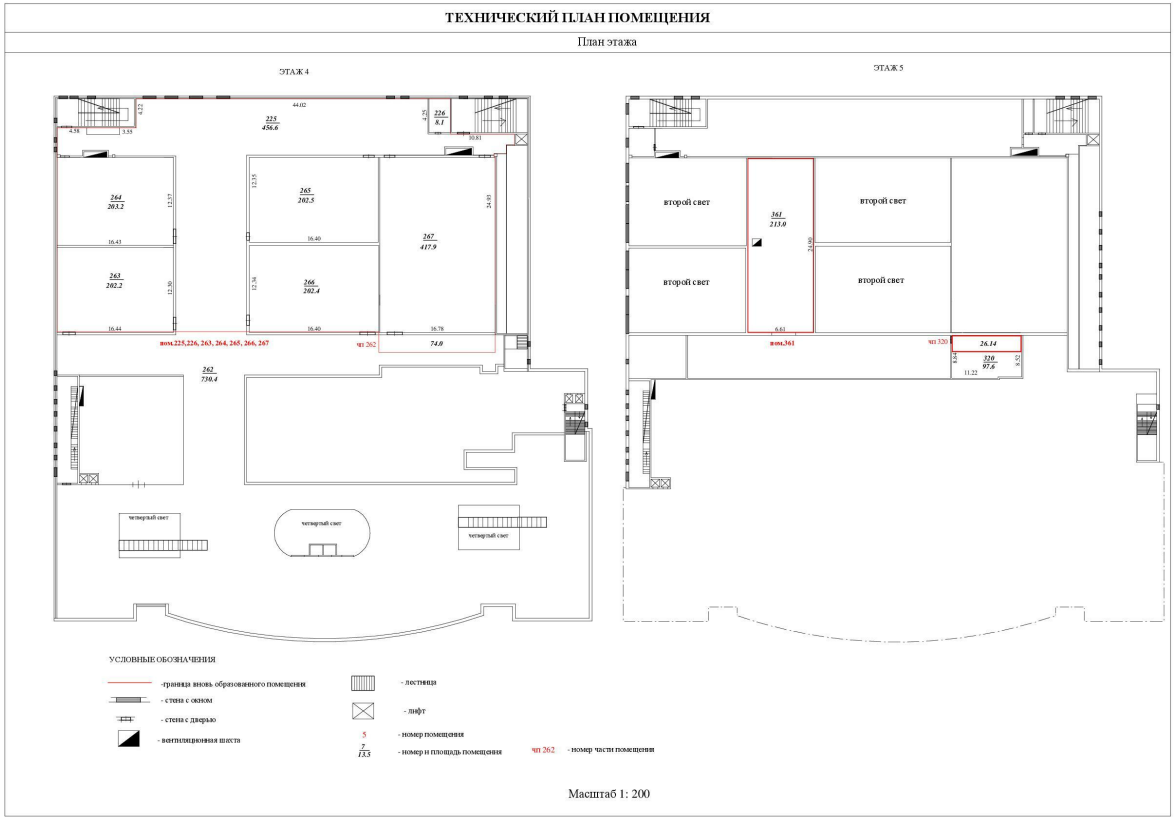
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101130886	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей): 4,5



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, 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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154

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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

	от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

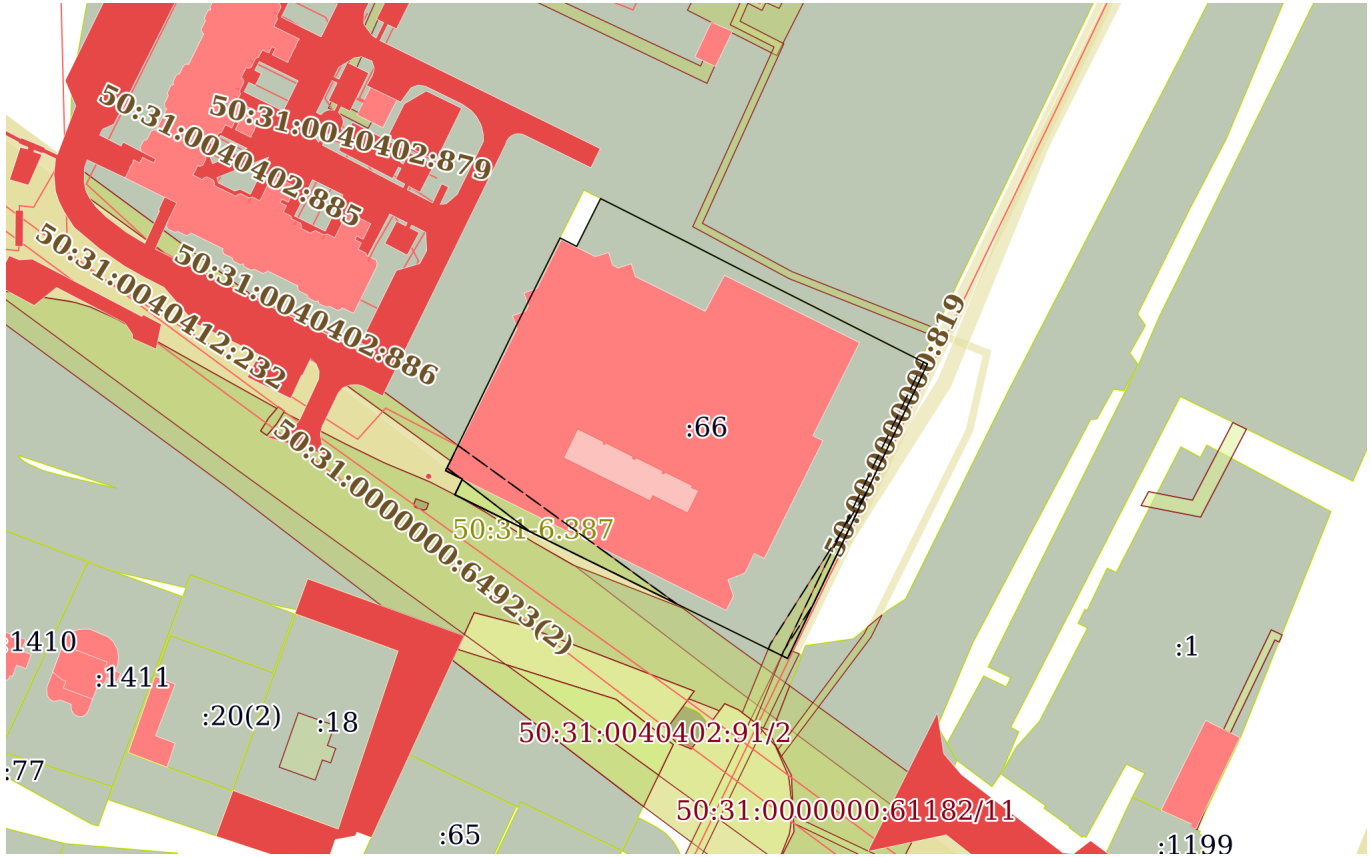
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2`	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1`	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3`	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3`	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	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(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8`	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

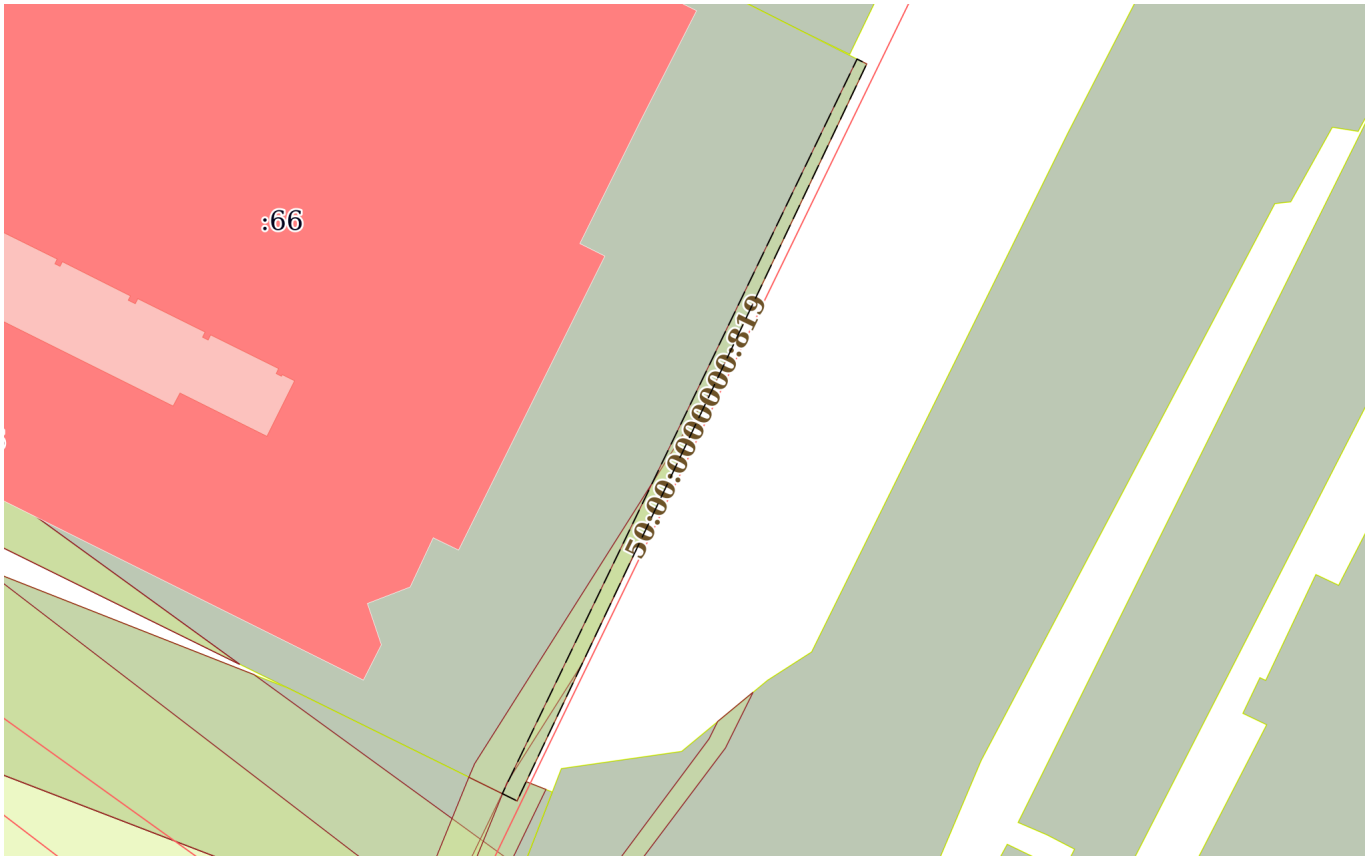
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

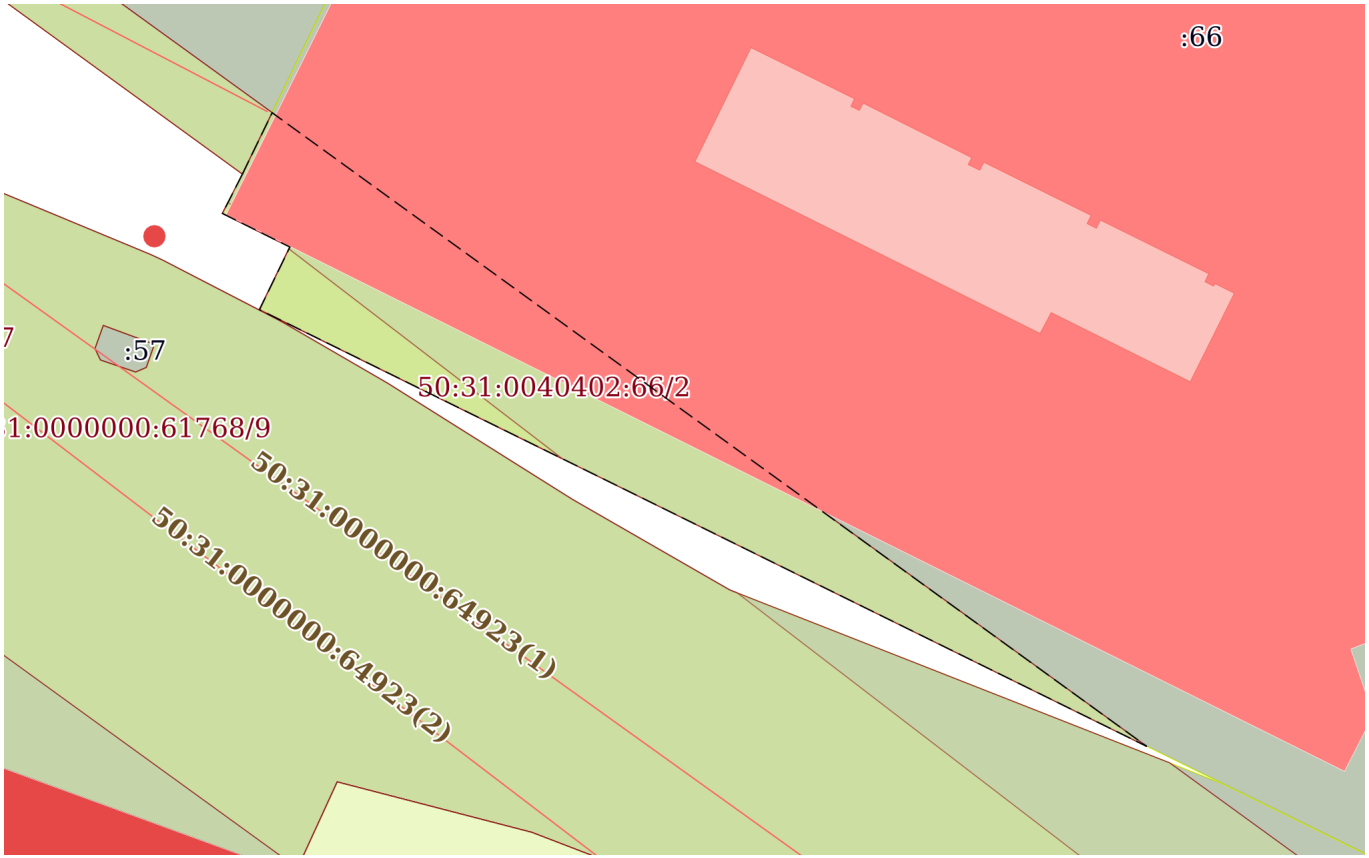
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

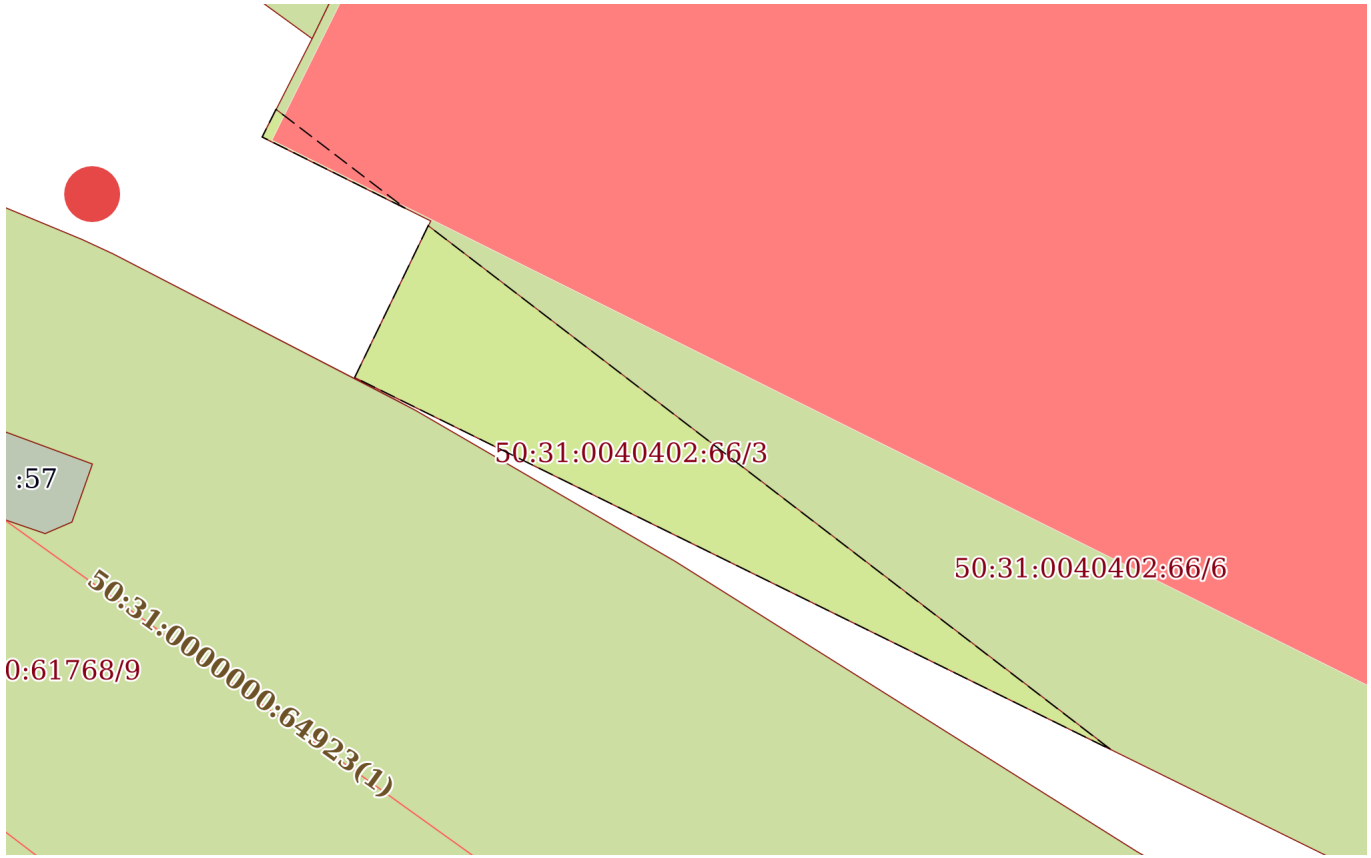
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

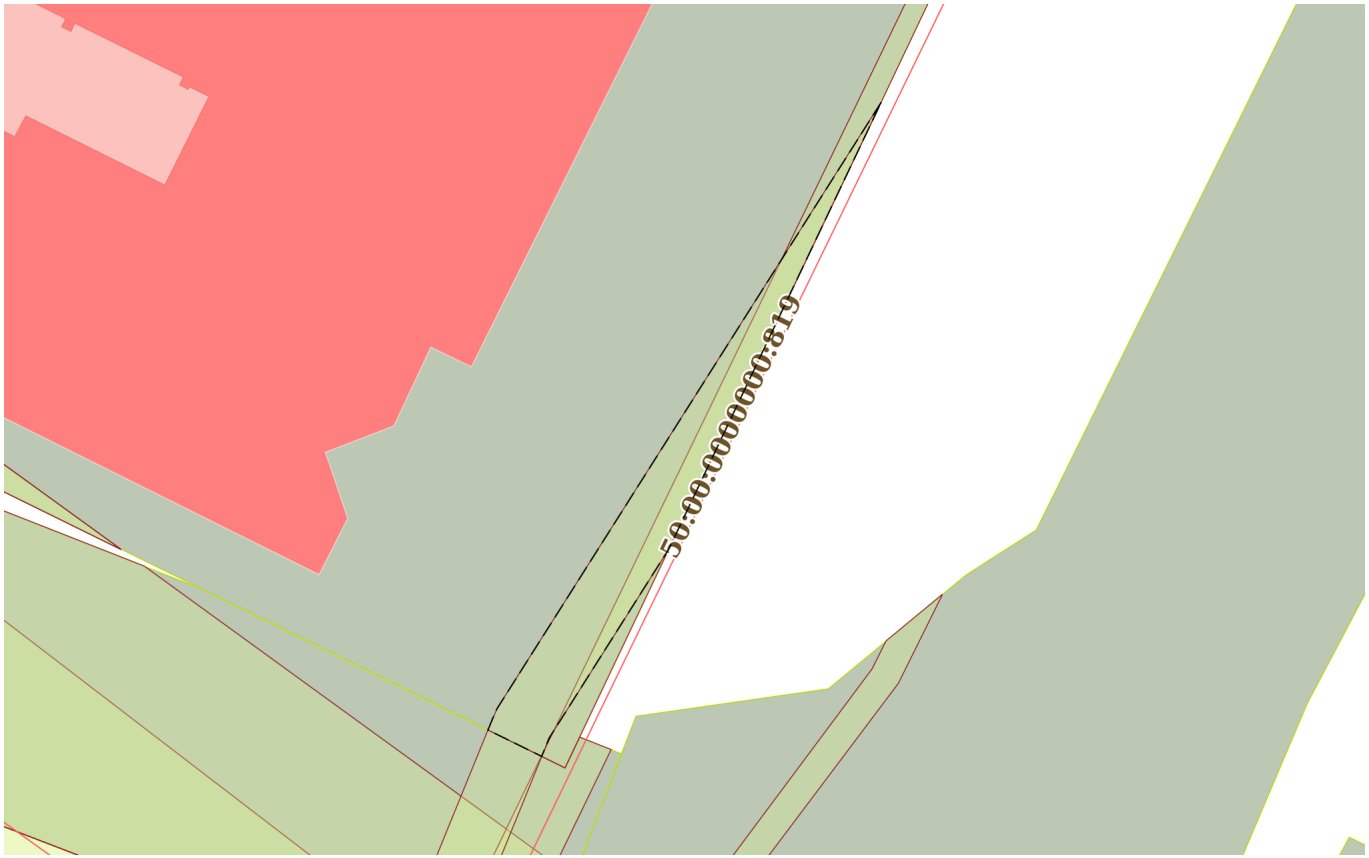
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

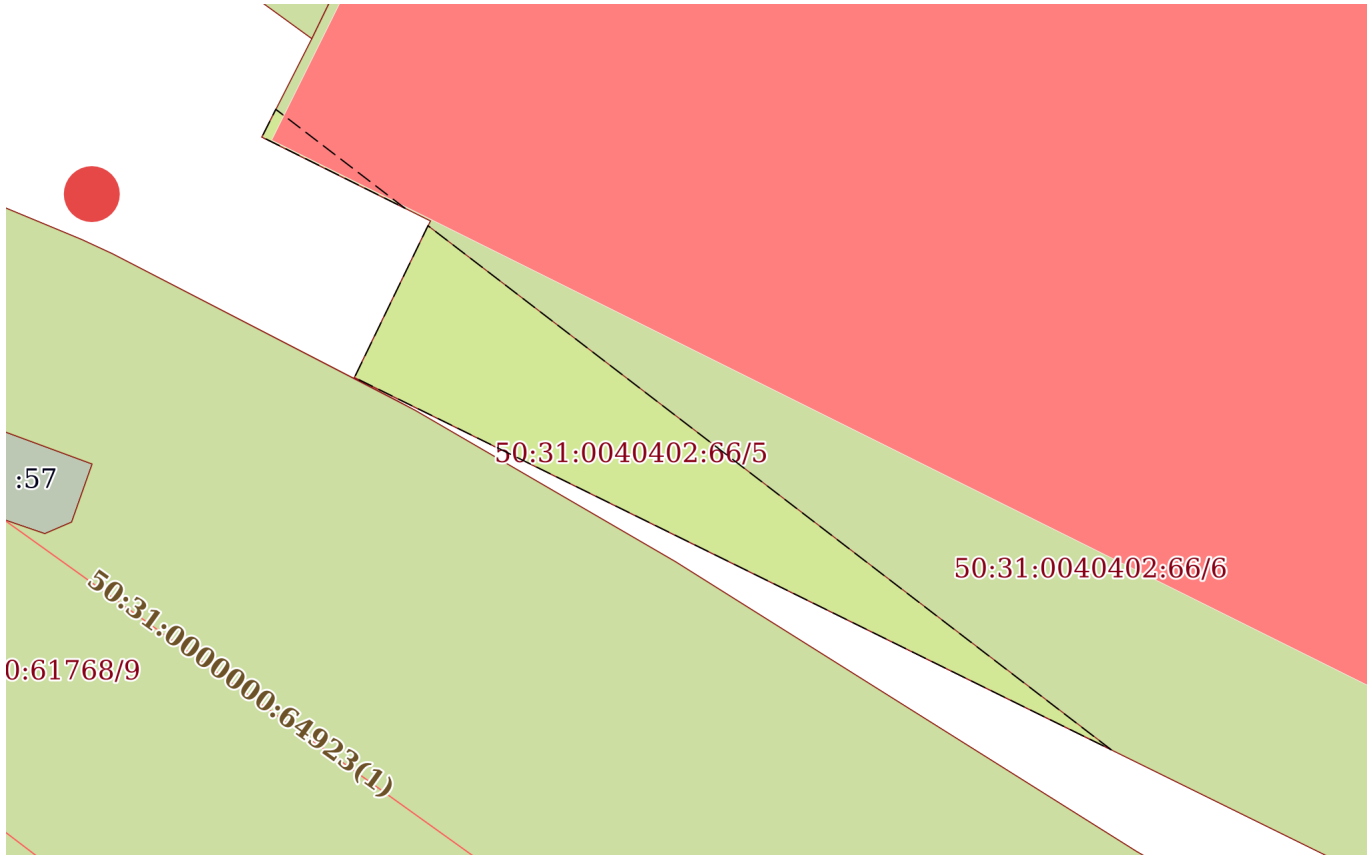
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

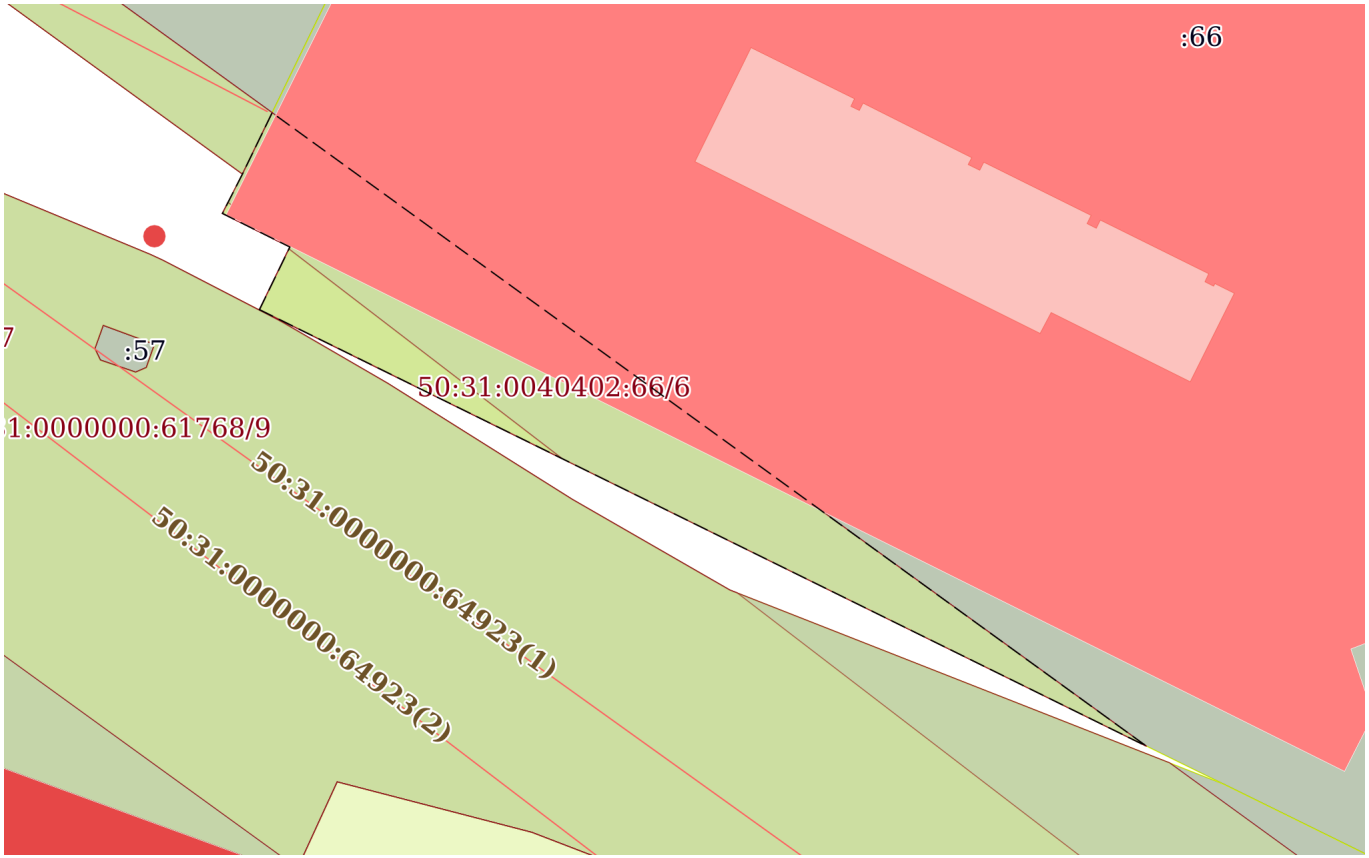
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101134154	
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, 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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

06.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101140357	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025