ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2513/20-7 ОТ 15.09.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 777,4 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВЫЙ АРБАТ, Д. 11, СТР. 1, С УЧЕТОМ ПРАВ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ (49 ЛЕТ) НА ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 И 77:01:0001046:3408 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 492,03 КВ. М, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ 6"

Заказчик:

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 14
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 16

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
3.1. Общие сведения об объекте оценки 22
3.2. Местоположение объекта оценки 27
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 32
3.4. Классификация недвижимого имущества 41
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 41
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 43
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 43

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 45

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации .48
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2025 г. 51
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов 58
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки 61
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г. 63
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г. 88

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 95
6.1. Основные положения и терминология 95
6.2. Классификация основных средств 98
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 100
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 101
6.5. Этапы проведения оценки 103
6.6. Характеристика подходов к оценке 104
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 110

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 112
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 112
7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода 113
7.3. Определение стоимости оцениваемых земельных участков в рамках выбранного метода 128

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 146
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 146
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 146

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 165
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 165
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 167

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 169

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 170

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105171230 от 14.05.2025 г. 2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал №2, Этаж №2, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2024-211270186от 20.08.2024 г. 3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино- место: этаж № подвал 2, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: № КУВИ-001/2025-105171285 от 14.05.2025 г. 4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105200416 от 14.05.2025 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223369 от 14.05.2025 г. 6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:

г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223447 от 14.05.2025 г.

7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/ - 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206157 от 14.05.2025 г.
8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/ - 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206329 от 14.05.2025 г.

Права на объект оценки:

Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;

Земельные участки – право долгосрочной аренды (49 лет) владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Ограничения (обременения) прав:

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

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:1528-77/051/2020-9;

   – Аренда 77:01:0001046:1528-77/011/2019-5.
2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2551

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2551-77/051/2020-8;

   – Аренда 77:01:0001046:2551-77/011/2019-4.
3. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2906

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2906-77/051/2020-6;

   – Аренда 77:01:0001046:2906-77/011/2019-2.
4. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2897.

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2897-77/051/2020-16;

   – Аренда 77:01:0001046:2897-77/011/2019-14.
5. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:64

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-51

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2025-49

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2024-45

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-39

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-31

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-29

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-27

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-25.

   - Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-22
6. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:65

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-26

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2025-25

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2024-23

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-20

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-16

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-15

	– Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-14 – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-13 - Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-11 7. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3400 **Ограничения:** – Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-20 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2025-19 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2024-16 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-12 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-10 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-9 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-8 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-7 – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/202163. – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4 8. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3408 **Ограничения:** – Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-21 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2025-20 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2024-18 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/202211 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8 – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6 Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №7 от 06.08.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"и АО "НЭО Центр".
Дата составления Отчета	15.09.2025 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2513/20-7
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%)	2 647 573 000 (Два миллиарда шестьсот сорок семь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	2 818 695 000 (Два миллиарда восемьсот восемнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:[1]	**2 784 471 000 (Два миллиарда семьсот восемьдесят четыре миллиона четыреста семьдесят одна тысяча) руб.**

[1] Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

справедливая стоимость нежилых помещений (без учета НДС (20%)[2]	2 556 166 000 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят шесть миллионов сто шестьдесят шесть тысяч) руб.
справедливая стоимость права аренды на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения (без учета НДС)[3]	228 305 000 (Двести двадцать восемь миллионов триста пять тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%), в том числе:	**3 341 365 200 (Три миллиарда триста сорок один миллион триста шестьдесят пять тысяч двести) руб.**
справедливая стоимость нежилых помещений (с учетом НДС (20%)	3 067 399 200 (Три миллиарда шестьдесят семь миллионов триста девяносто девять тысяч двести) руб.
справедливая стоимость права аренды на часть земельных участков с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м, приходящихся на нежилые помещения (с учетом НДС)	273 966 000 (Двести семьдесят три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях составления финансовой отчетности инвестиционного фонда. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, в составе: 1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105171230 от 14.05.2025 г. 2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал №2, Этаж №2, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2024-211270186от 20.08.2024 г. 3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино- место: этаж № подвал 2, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: № КУВИ-001/2025-105171285 от 14.05.2025 г. 4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

[2] Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

[3] Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105200416 от 14.05.2025 г.

5. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223369 от 14.05.2025 г.
6. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223447 от 14.05.2025 г.
7. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/ - 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206157 от 14.05.2025 г.

8. Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/ - 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206329 от 14.05.2025 г.

Права на объект оценки:

Нежилые помещения – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;

Земельные участки – право долгосрочной аренды (49 лет) владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Ограничения (обременения) прав:

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

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:1528-77/051/2020-9;

   – Аренда 77:01:0001046:1528-77/011/2019-5.

2. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2551

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2551-77/051/2020-8;

   – Аренда 77:01:0001046:2551-77/011/2019-4.

3. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2906

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2906-77/051/2020-6;

   – Аренда 77:01:0001046:2906-77/011/2019-2.

4. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001046:2897.

   Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18

   Ограничения:

   – Доверительное управление 77:01:0001046:2897-77/051/2020-16;

   – Аренда 77:01:0001046:2897-77/011/2019-14.

5. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:64

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-51

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2025-49

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2024-45

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-39

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-31

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-29

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-27

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-25.

   - Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2021-22

6. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:65

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-26

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2025-25

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2024-23

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-20

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-16

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2022-15

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-14

   – Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-13

   - Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-11

7. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3400

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-20

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2025-19

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2024-16

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-12

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-10

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-9

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2022-8

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-7

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/202163.

   – Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4

8. Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001046:3408

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-21

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2025-20

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2024-18

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/202211

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-9

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8

   – Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-6

	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[4]
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 01.09.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	01.09.2025 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано

[4] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.
Иные существенные допущения	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

	юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	Отсутствует
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Срок оказания услуг Оценщиком	10 (Десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда и 00/100) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

	(СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, помещение 4-1а 8 (495) 739-39-77; t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904 КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[5]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет

[5] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/about/

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. - подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки, квалификация "фотограф"
Заказчик	АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6" ОГРН 1027739007570, дата внесения ОГРН 22.07.2002 г. ИНН 7710183778, КПП 997950001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №7 от 06.08.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"и АО "НЭО Центр".

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[6]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки " Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки

Т. А. Соломенникова

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

[6] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Результаты итоговой справедливой стоимости

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал №1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00	753 428 000	904 113 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал №2, Этаж №2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	805 397 000	966 476 400
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж №подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	349 769 000	419 722 800
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	647 572 000	777 086 400
	Итого по оцениваемым нежилым помещениям:						**2 556 166 000**	**3 067 399 200**
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						57 235 000	68 682 000
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м, приходящейся на нежилые помещения						165 553 000	198 663 600
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						4 525 000	5 430 000
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						992 000	1 190 400
	Итого по оцениваемым земельным участкам:						**228 305 000**	**273 966 000**
	ИТОГО:						**2 784 471 000**	**3 341 365 200**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) по состоянию на дату оценки 01.09.2025 г.: 13,78%.
3. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
4. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование, а также стоимость неотделимых улучшений (внутренняя отделка помещений).
5. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
6. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 28.08.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
7. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
8. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельных участков и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
9. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

10. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержат никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
11. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
12. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не является частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
14. Оцениваемые торговые помещения ТЦ "Новоарбатский" находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.
15. Величина доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых помещений определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
16. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости оцениваемых земельных участков и торговых помещений, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
18. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 9 ФСО №VI, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №20, " Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

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

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

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

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

21. Величина арендопригодной площади (GLA) оцениваемых торговых помещений ТЦ "Новоарбатский" принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.

22. Поскольку доли земельных участков, входящие в состав объекта оценки не являются объектами кадастрового учета, расчет стоимости права аренды на доли оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 площадью 5 752 кв. м. Итоговая стоимость права аренды на доли участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, определялась произведением стоимости всех земельных участков на размер доли земельных участков (0,2594), приходящихся на оцениваемые нежилые помещения.

23. На земельных участках совокупной площадью 57,52 соток, в состав которых входят оцениваемые доли земельных участков, расположено здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых частей земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.

24. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

25. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

26. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

    Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение

товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

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

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

27. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые строения и сооружения, цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость земельного участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
28. Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 11 777,40 кв. м представляют собой единый ТЦ "Новоарбатский". Также, по состоянию на дату оценки оцениваемые помещения сданы в долгосрочную аренду одному арендатору. Тот факт, что оцениваемые помещения образуют единое здание, а также наличие долгосрочного договора аренды, дает возможность воспринимать помещения как единый объект, максимальная экономическая эффективность которых будет достигаться при эксплуатации как единого объекта недвижимости. Таким образом, Исполнителем было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость по общей площади. Выделение стоимости каждого отдельного помещения производилось пропорционально общей площади и этажу расположения нежилых помещений, входящие в состав объекта оценки.
29. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
30. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №7 от 06.08.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01 апреля 2020 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6"и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: подвал №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-105171230 от 14.05.2025 г.
- Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал №2, Этаж №2, расположенное по адресу: Российская Федерация Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 11 стр. 1, помещ. 4/2. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, выписка из Выписка ЕГРН №КУВИ-001/2024-211270186от 20.08.2024 г.
- Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино- место: этаж № подвал 2, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, выписка из ЕГРН: № КУВИ-001/2025-105171285 от 14.05.2025 г.
- Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105200416 от 14.05.2025 г.
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 1 081,93 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:64 общей площадью 4 171 +/- 23 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223369 от 14.05.2025 г.
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 374,05 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:65 общей площадью 1 442 +/- 13 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, стр 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений,

сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223447 от 14.05.2025 г.

- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 29,57 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3400 общей площадью 114 +/ - 4 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл 11, строен 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206157 от 14.05.2025 г.
- Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка общей площадью 6,48 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001046:3408 общей площадью 25 +/ - 2 кв. м, приходящегося на нежилые помещения. Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, строен. 1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешения использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально -технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206329 от 14.05.2025 г.

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат
	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 4/2	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности
Правоустанавливающий документ	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г.	Передаточный акт, Выдан 23.11.2020 г.
	Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.	Заявка на приобретение Инвестиционных паев юридическими лицами, №1/40/15296, выдан 23.11.2020 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105171230 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105201514 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105171285 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105200416 от 14.05.2025 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Площадь объекта недвижимости, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30
Этаж расположения	Подвал №1	Подвал №2, Этаж №2	Этаж № подвал 2	Этаж №1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком
Балансовая стоимость остаточная на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком	Данные не предоставлены Заказчиком
Кадастровая стоимость помещения, руб.	333 748 296,08	980 883 111,54	367 178 503,78	718 415 749,89
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление	Аренда, доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельные участки

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка	Право долгосрочной аренды земельного участка
Местоположение объекта недвижимости	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1	Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1
Площадь земельного участка, кв. м	1 442,00	4 171,00	114,00	25,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2594), кв. м	374,05	1 081,93	29,57	6,48
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный 6" под управлением Акционерного общества УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы
	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная
Правоустанавливающий документ	Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.			
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223447 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105223369 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206157 от 14.05.2025 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-105206329 от 14.05.2025 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7). общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности,

Наименование	Характеристика			
	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов общественного питания
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:65	77:01:0001046:64	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	273 033 701,92	792 640 656,52	23 453 616,72	5 152 973,75
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	189 343,76	190 036,12	205 733,48	206 118,95
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	70 824 033,43	205 605 779,31	6 083 539,00	1 335 650,80
Годовая арендная плата за земельные участки, руб./год	1 062 360,50	3 084 086,69	91 253,09	20 034,76
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса
Границы земельного участка (https://nspd.gov.ru/map?)				

Источник: данные правоудостоверяющих документов

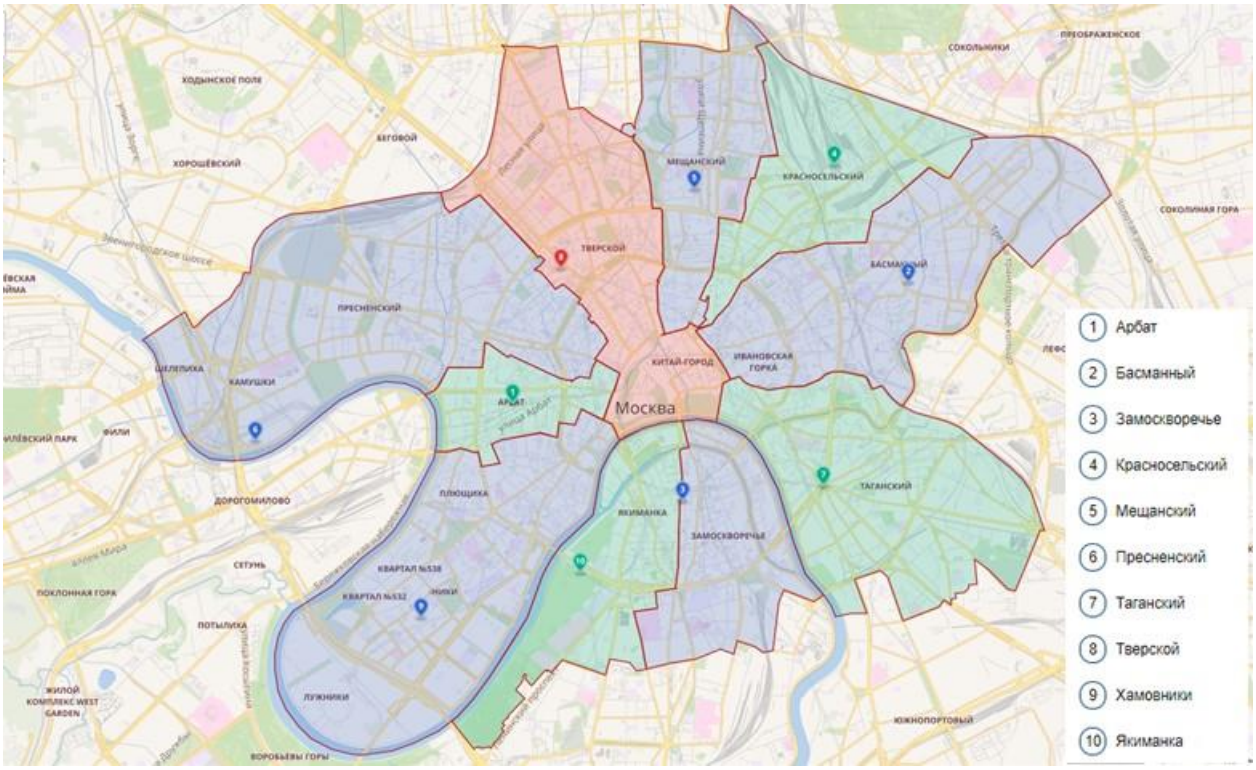
3.2. Местоположение объекта оценки

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

Центральный административный округ[7]

Центральный административный округ (ЦАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в центральной части Москвы, разделен на 10 районов. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Рисунок 3.1. Районы Центрального административного округа Москвы



Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов Сокольники, входящего в состав Восточного административного округа, и Дорогомилово, входящего в состав Западного административного округа).

Округ занимает территорию 66,18 кв. км. Площадь округа занимает 6,1% на карте Москвы (9 место из 12 округов). Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Население — 783 397 человек (2025 г.), 5,9% населения Москвы (9 место из 12 округов). Плотность населения — 11 837,37 чел./кв. км (4 место из 12 округов).

На территории ЦАО расположено большое количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума). Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ "Москва-Сити".

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: на северо-запад уходит Тверская улица, ближе к Белорусскому вокзалу

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ; https://cao.mos.ru/areas-cao/; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html

превращающаяся в 1-ю Тверскую-Ямскую, восточнее — проспект Академика Сахарова, на юго-востоке начинается Волгоградский проспект, а на запад и юго-западе — Новый Арбат и Большая Якиманка. Связывает все эти дороги Бульварное и Садовое кольцо, опоясывающее исторический центр города. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом.

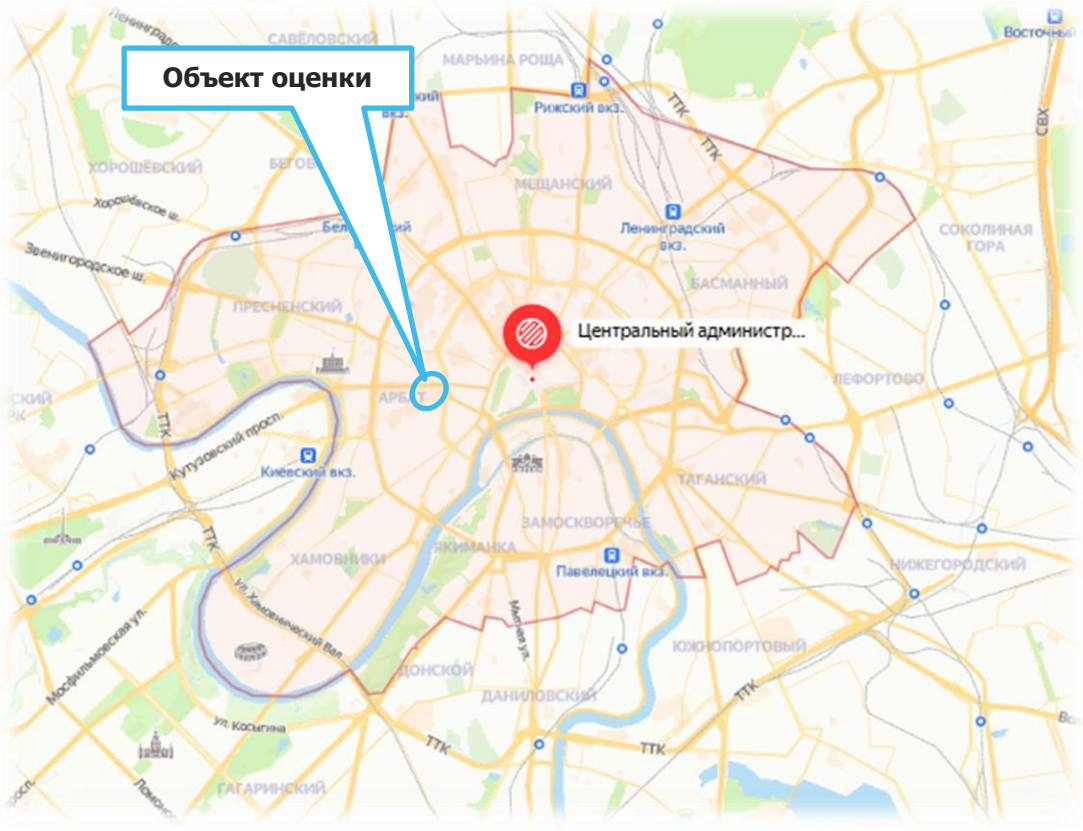
Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Здесь расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий вокзалы (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савеловский, Киевский и Рижский формально находятся за пределами округа, но фактически достаточно близко к его границам).

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский".

На территории округа расположены разнообразные промзоны, занимающие немалые площади в центральной части города — наследие советской эпохи. Некоторые из них все еще функционируют, однако большинство фабрик и заводов сейчас переносится за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная. Процент зеленых насаждений от всей площади округа совсем небольшой — лишь 10%. К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

Рисунок 3.2. Карта Центрального административного округа г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Арбат[8]

Арбат — один из 10 районов, образующих Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы, исторический и административный район в Москве, находится к западу от Кремля.

Район занимает территорию 276,15 га. Население — 36 942 человек (2025 г.), 0,28% населения Москвы (117 место из 132 районов города). Плотность населения — 17 508,06 чел./кв. км (47 место из 132 районов города).

В районе насчитывается 73 улицы и 7 станций метро. Основные улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

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

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

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

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

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

На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах все иначе — здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок. На территории находятся важные министерства: Министерство обороны РФ, Министерство экономического развития РФ, Министерство иностранных дел РФ.

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

Система общественного транспорта на территории района развита:

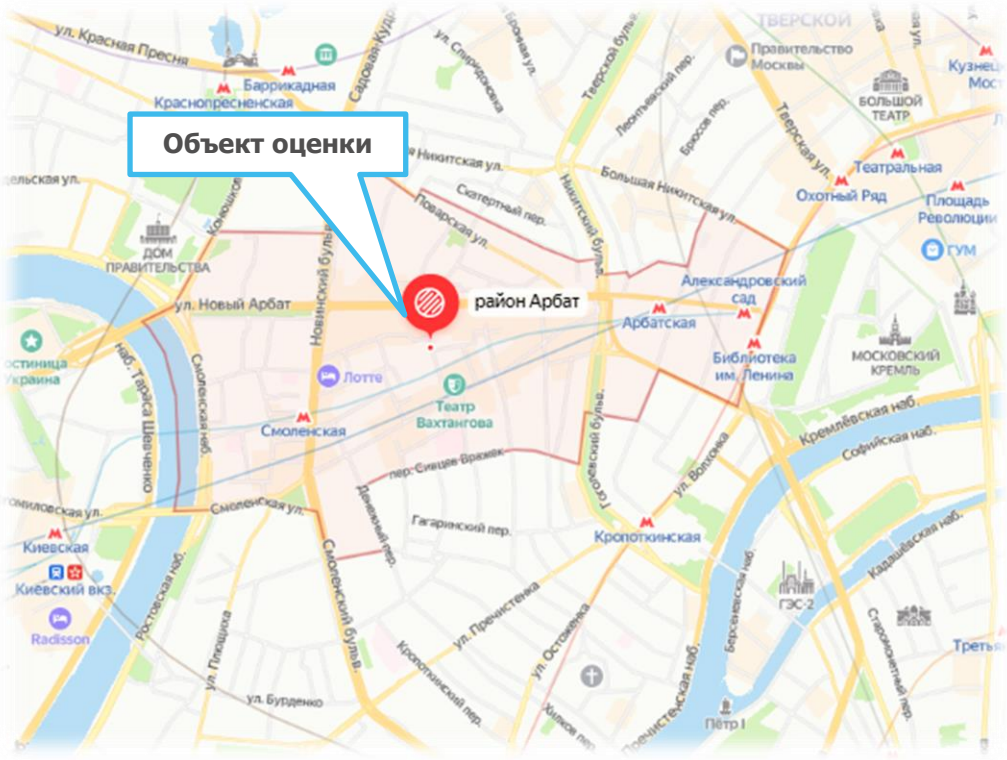
- станции метро: Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии);
- троллейбусные и автобусные маршруты.

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

Крупных спортивных сооружений в районе нет, только локальные фитнес-клубы, секции и тренировочные базы.

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

Рисунок 3.3. Карта района Арбат г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru

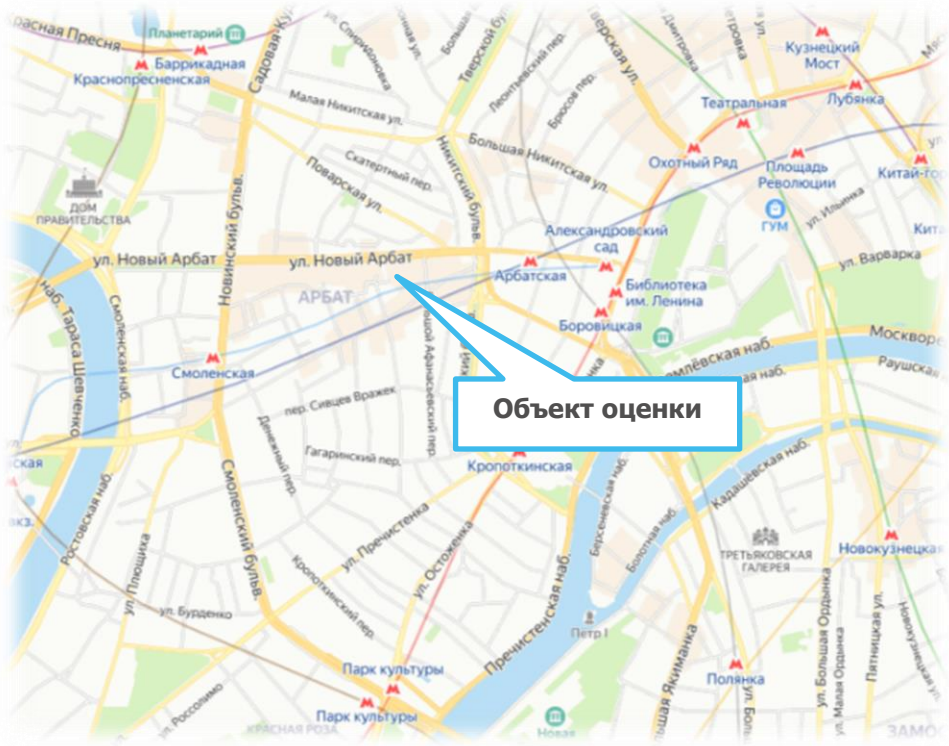
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная прямоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости на расстоянии 500 м расположена станция метрополитена — "Арбатская"; непосредственно перед объектом оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Дом Книги". Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, Бульварное кольцо, ул. Новый Арбат
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на земельные участки для коммерческого строительства
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, в непосредственной близости — ул. Новый Арбат

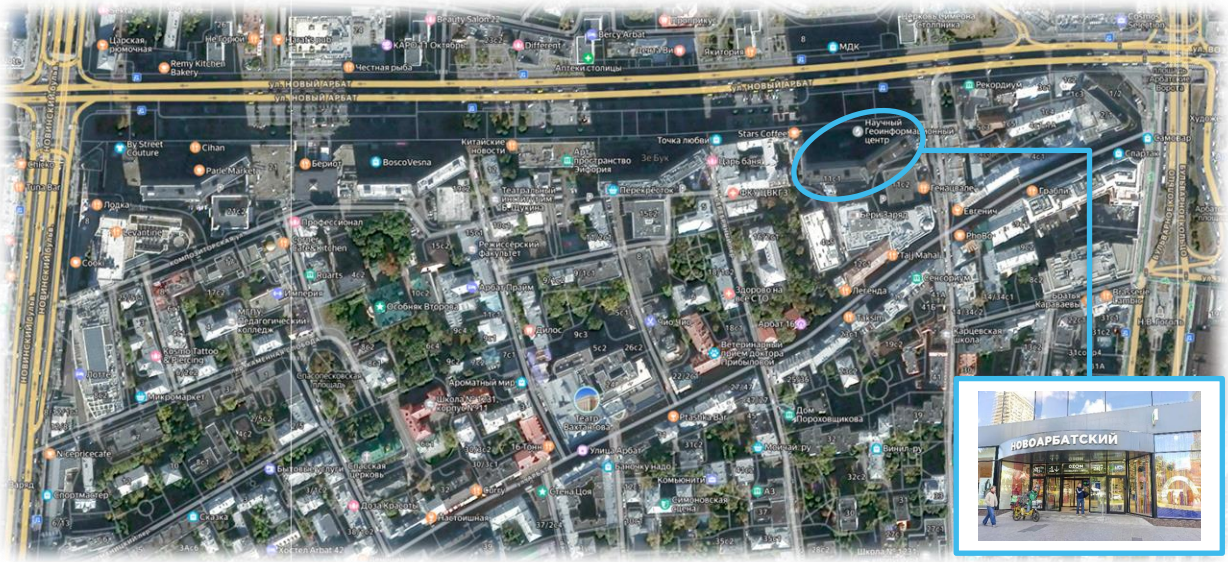
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен на 1 линии оживленной магистрали, в центральном районе города, в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемое имущество (реквизиты выписок из ЕГРН приведены в Таблица 3.1, Таблица 3.2);
- копию Соглашения о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копию уведомления об индексации №ИСХ-246/25 от 30.01.2025 г.;
- копию решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копии поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;

- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

В соответствии с выписками из ЕГРН от 20.08.2024 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не учитывает данное обременение при определении справедливой стоимости объекта оценки, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

В соответствии с выписками из ЕГРН от 20.08.2024 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям[9] для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

Оцениваемые помещений расположены на части земельных участках в праве долгосрочной аренды (49 лет) с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 общей площадью 1 492,03 кв. м. Доля в праве 0,2594.

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

[9] См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.19)

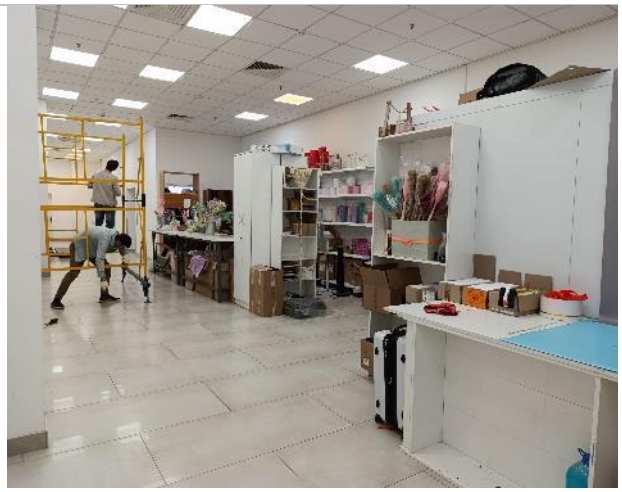
Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.5 Отчета.

Таблица 3.4. Состояние оцениваемых помещений

Фотография 3.1. Внешний вид здания

Фотография 3.2. Внешний вид здания

Фотография 3.3. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.4. Состояние внутренних помещений

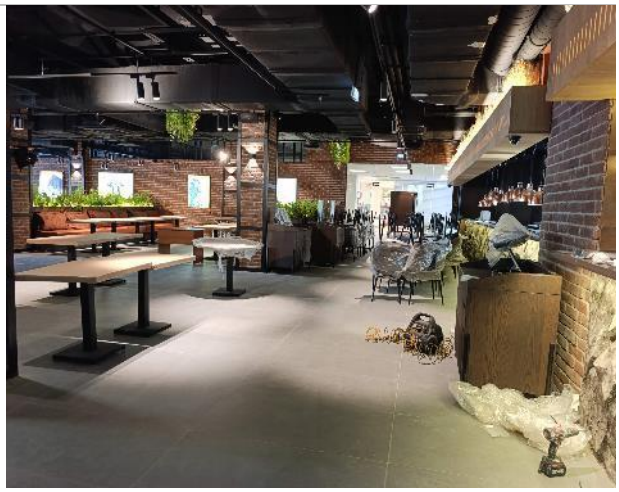
Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-офисного назначения
Текущее использование здания	ТЦ "Новоарбатский", ТК "Валдай", БЦ "Новый Арбат 11"
Год постройки	1968[10]
Срок полезной службы, лет	58[11]
Год проведения капитального ремонта	2005 (ТЦ "Новоарбатский")
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	47 081,6
Этажность	24 наземных и 2 подземных этажа
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения[12]	
Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого помещения	
Текущее использование помещения	Магазин
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	11 777,40
Расположение помещений в здании	1 этаж, 2 этаж, -1 и -2 этажи
Наличие подвальных помещений	Есть (2 этажа)
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	2 475,30
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	2 718,00
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)[13]
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

[10] https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

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

[12] https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

[13] Согласно информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 3.6. Распределение помещений по этажам

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

Источник: выписки из ЕГРН, поэтажные планы БТИ

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выписками из ЕГРН от 14.05.2025 г. на оцениваемые помещения зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Заказчиком также предоставлен договор аренды недвижимого имущества и уведомление об увеличении базовой арендной ставки. Арендная ставка по договору аренды, соответствует рыночным значениям арендных ставок для подобных помещений[14].

[14] См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.17 — Таблица 5.20)

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

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

Согласно рекомендациям АРБ[15] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[16], а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода была принята на основании действующего долгосрочного договора аренды и в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2025 г. – 26 456 697,50 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 26 956,75 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- По данным NF GROUP Research[17] максимальные базовые ставки аренды достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах.

  Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

  Для мини-якорных арендаторов в крупных ТЦ ставки варьируются от 15 000 до 180 000 руб./кв. м/год в зависимости от площади аренды, в малых ТЦ от 8 000 до 100 000 руб./кв. м/год.
- По данным IBC Real Estate[18] ставки аренды в II кв. 2025 г. на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным IPG.Estate[19], наиболее востребованные площади объектов в аренду – лоты 100-300 кв. м. Ставки аренды для помещений 100-300 кв. м в торговом коридоре ул. Новый Арбат составляют 85 тыс. руб. /кв. м/ год.

[15] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

[16] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

[17] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

[18] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

[19] https://ipg-estate.moscow/issledovaniia

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 30,7 до 100,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 55,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 25,5 до 83,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 46,3 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

Поскольку прогнозная величина потенциального валового дохода соответствует рыночному значению (приближена к нижней границе рыночного диапазона для якорных арендаторов) было принято, при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, использовать данные на основании действующего долгосрочного договора аренды в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2025 г. – 26 456 697,50 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 26 956,75 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

Существенные условия Договора аренды приведены ниже в табл. 3.8.

Таблица 3.8. Основные условия Договора аренды

Срок действия договора аренды	Помещения	Базовая арендная ставка на дату заключения Договора 20.05.2019 г.	Базовая арендная ставка в период с 01.10.2020 г., руб./мес., без НДС	Базовая арендная ставка в период с 01.01.2025 г., руб./мес., без НДС	Прогноз базовой арендной ставки на период с 01.01.2026 г. в соответствии индексацией	Примечание	Условия расторжения договора аренды
Договор аренды сроком на 20 лет	Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, общей площадью 11 777,40 кв. м	17 916 666,00	18 534 570,63	26 456 697,50[20]	28 783 343,57[21]	Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей. Индексация Базовой арендной платы производится каждые 12 мес. с даты подписания акта приема-передачи помещения. на величину усредненного ИПЦ за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем 1 раз в год. Переменная арендная плата - включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД, необходимые для эксплуатации помещений и оплаченные арендодателем за период действия Договора. Арендатор оплачивает коммунальные платежи, уборку помещений, затраты на текущий ремонт помещения. Арендодатель оплачивает: взносы в резерв на капитальный ремонт, арендные платежи за земельные участки, налог на имущество, страхование.	Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатор обязательств по использованию помещений и в случае невнесения арендной платы. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет. Арендатор может отказаться от договора, предупредив Арендодателя за 3 мес., либо расторгнуть договор в случае нарушения Арендодателем обстоятельств, связанных с препятствованием к доступу к помещению и при наличии недостатков помещения, которые не были заранее известны). В соответствии с условиями Договора аренды переход права собственности на помещения или смена балансодержателя помещений, в целом или в части не является основанием для расторжения Договора Арендодателем или его правопреемником. Также Арендатор не возражает против отчуждения в любой форме Арендодателем помещений в пользу третьих лиц, влекущего смену собственника и/или балансодержателя помещений, включая передачу в доверительное управление и хозяйственное ведение.

Источник: данные Заказчика

[20] Базовая арендная ставка 18 534 570,63 руб./год без НДС * инфляции по итогам 2021 г. (8,39%) * инфляции по итогам 2022 г. (11,94%) * инфляции по итогам 2023 г. (7,42%) * инфляции по итогам 2024 г. (9,52%) = 26 456 697,50 руб./год без НДС

[21] Прогноз арендной ставки на 2026 г.: 26 456 697,50 руб./год без НДС * инфляции по итогам 2025 г. (8,79%) = 28 783 343,57 руб./год без НДС

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в

соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$ОСПИ = (HMS - X_в) \times V_{MS} + (Н_{окос} - X_в) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_в$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

V_{MS}, $V_{окос}$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.9.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемых помещений

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании торгового комплекса
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Площадь, кв. м	11 777,40
Год постройки/реконструкции	1968/2005
Хронологический возраст	20
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	30
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	45
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**38**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки. Оцениваемое имущество эксплуатируется на дату оценки и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам, на которых расположено здание с оцениваемыми помещениями, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 28.08.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.09.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	28.08.2025 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. – представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Дагмар И. В.
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, Фотографии объекта оценки – в приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[22] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[23] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[24], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 6–16 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 7 мес. (для группы А[25]). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также

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

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

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda

[25] А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

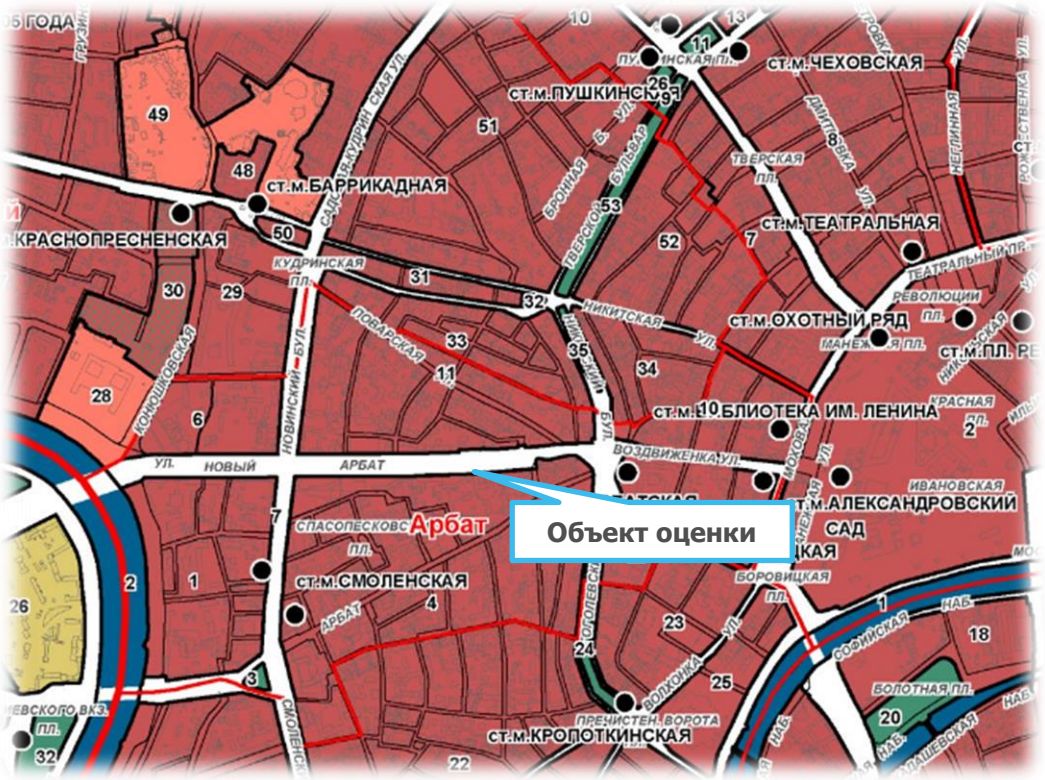
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

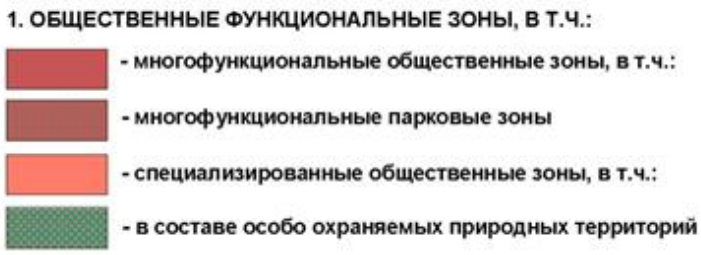
Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану г. Москвы, указанная территория отнесена к многофункциональным общественным зонам (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов). Расположение земельных участков, на которых расположено здание с оцениваемыми помещениями, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. В соответствии с "Правилами землепользования и застройки города Москвы" основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются: • участки размещения административно-деловых объектов; • участки размещения учебно-образовательных объектов; • участки размещения культурно-просветительных объектов; • участки размещения торгово-бытовых объектов; • участки размещения лечебно-оздоровительных объектов; • участки размещения спортивно-рекреационных объектов; • участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида.

Критерий анализа	Анализ
	Условно разрешенными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются: • участки размещения многоквартирных жилых домов; • участки размещения учебно-воспитательных объектов; • участки смешанного размещения жилых объектов различного вида. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что возможным вариантом использования земельных участков является их использование для эксплуатации торгово-офисного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-офисного комплекса.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Рассматриваемые земельные участки расположены в Центральном административном округе в районе Арбат г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (ул. Новый Арбат, Бульварное кольцо, Садовое кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станции метро "Арбатская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, гостиничный, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельных участков будет их использование для размещения торгово-развлекательного комплекса.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием рассматриваемых земельных участков является эксплуатация здания под торгово-офисный центр**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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





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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации

- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 11-15 июля 2025 г. (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от июня 2025 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2025 г. (World Economic Outlook Database, April 2025, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатели			<<Факт	Прогноз >>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(1,4)%	4,1%	4,3%	1,7%	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	19,3%	14,0%	10,1%	8,2%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	8,8%	5,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,7%	2,6%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	12,1%	6,6%	5,4%	5,0%	4,3%	4,3%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,2%	14,6%	18,3%	14,2%	9,9%	7,8%	7,3%	7,3%	7,3%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,4	85,8	92,7	91,9	101,0	106,9	108,8	110,7	112,6
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,2	92,9	100,3	101,3	115,5	124,1	126,3	128,5	130,7
Индекс тарифов на электроэнергию	3,8%/9,0%*	0,0%	9,1%	11,6%	9,8%	6,3%	4,2%	4,2%	4,0%
Индекс цен на газ	5,0%/8,5%*	0,0%	11,2%	10,3%	10,6%	9,0%	7,0%	7,0%	4,0%
Индекс тарифов на грузовые перевозки	14,7%	19,7%	13,5%	4,9%	5,6%	4,9%	4,7%	4,7%	4,0%

** с 1 июля / с 1 декабря*

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

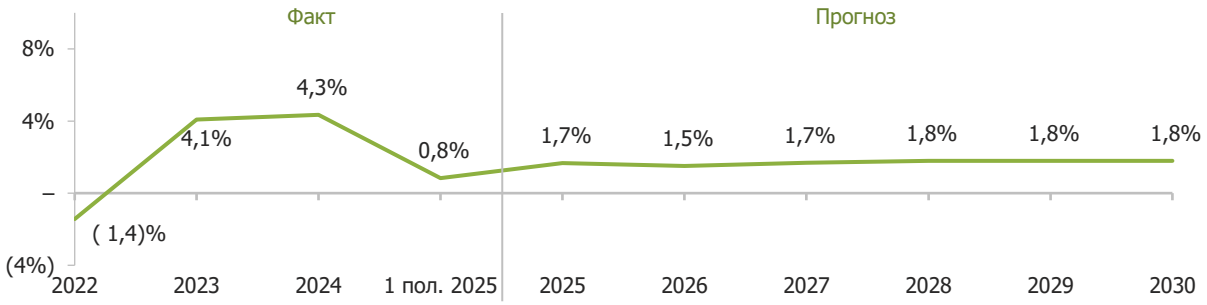
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 1,4%). В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,3%.

По итогам 1 кв. 2025 года рост замедлился на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий, способствовавших снижению потребления и усилению сберегательных настроений. Сдерживающее влияние далее будет оказывать также снижение экспортных поступлений на фоне более низкого уровня мировых цен на важнейшие позиции российского экспорта по сравнению с предыдущими годами. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2028 гг. темп роста экономики замедлится до 1,5-1,8%. При этом в долгосрочном периоде темпы прироста ВВП РФ не превысят 1,8%.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка – один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

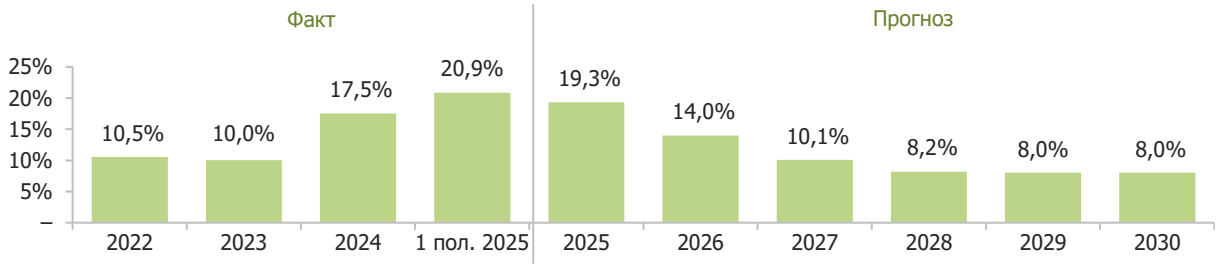
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

На заседании 25 июля 2025 года г. Банк России снизил ставку до 18%. Это второе снижение ключевой ставки с сентября 2022 г. было обусловлено рядом факторов: рост внутреннего спроса замедляется, экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста.

В отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. продолжит цикл смягчения ДКП, снижая ключевую ставку, в целях поддержания экономической активности.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,3% годовых, на 2026 г. – 14,0% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 10,1% до уровня 8,0% к 2029 г.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

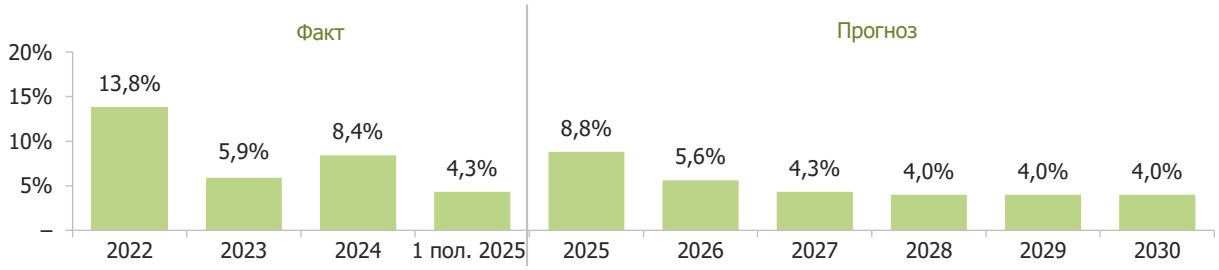
По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

До июня 2025 г. ЦБ РФ сохранял жесткую риторику в отношении проводимой денежно-кредитной политики (ДКП) на фоне высоких проинфляционных рисков: ожидания повышения цен на продовольственную продукцию, дефицита рабочей силы и ускоренной индексации тарифов ЖКХ. Полугодовая инфляция за 6 мес. 2025 г. составила 4,3%. При этом длительный период сохранения жестких денежно-кредитных условий проявляется в виде начавшегося замедления текущей квартальной инфляции по сравнению с концом 2024 г.

Во второй половине 2025 г. аналитики прогнозируют дальнейшее замедление темпов роста цен. Однако, сохранение высоких инфляционных ожиданий, превышение фактических значений инфляции над таргетом, запланированная индексация тарифов ЖКХ, прогнозируемое ослабление курса, будут осложнять процесс дезинфляции.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,3% на 2025 г., 5,4–6,0% на 2026 г. и 4,0–4,6% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 92,66 рублей за доллар.

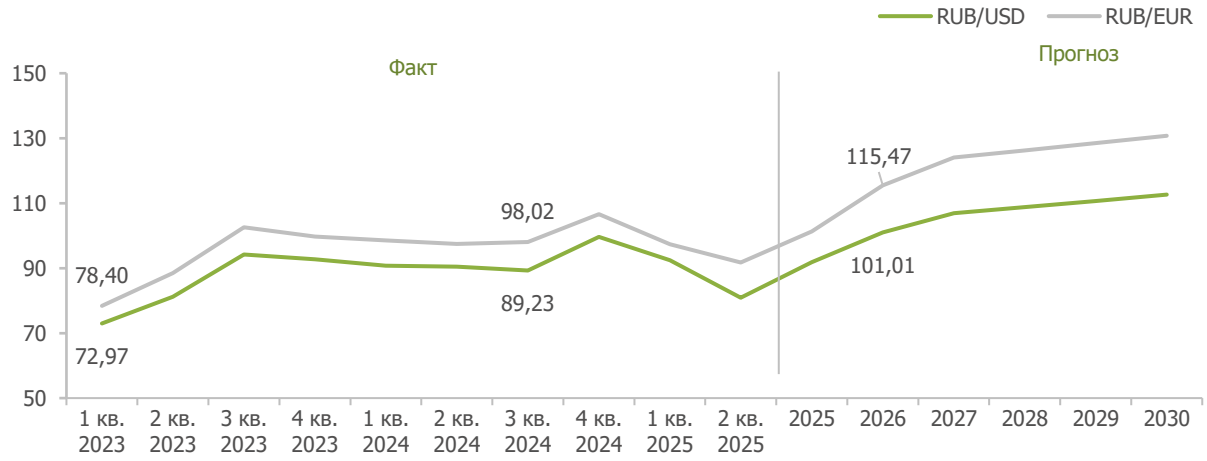
С начала 2025 г. начался устойчивый процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. В мае-июне 2025 г. укрепление рубля продолжилось и по состоянию на 30.06.2025 г. курс составил 78,47 рублей за доллар, показав снижение более чем на 20% с начала года. Укреплению рубля способствовали сразу несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на

внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Снижение цен на нефть и объемов российского экспорта создает риски для повышенной волатильности обменного курса и формирует условия для его ослабления: по прогнозам среднегодовой курс в 2025 г. может составить 91,7 рублей за доллар, а в 2026-2027 гг. – 101,0 и 106,9 рублей за доллар соответственно.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I полугодия 2025 г.[26]

5.2.1. Основные положения

В 2025 году рынок инвестиций в недвижимость вступил в фазу закономерной коррекции после рекордного 2024 года. Высокая стоимость заемного капитала, ограниченное предложение качественных активов и адаптация участников рынка к новым экономическим реалиям формируют текущую структуру спроса.

Инвестиции в недвижимость в первом полугодии 2025 г. продолжили сокращаться во всех сегментах коммерческой недвижимости. Исключением стал офисный сегмент, в котором значительный объем пришелся на обратный выкуп части портфеля бизнес-центров.

Влияние высокой ключевой ставки на инвестиционную активность остается определяющим, несмотря на начало цикла снижения ставки регулятором. Возможность привлечения заемного финансирования по-прежнему ограничена, что сдерживает активность профильных инвесторов. Непрофильные игроки с собственным капиталом воздерживаются от сделок из-за более консервативного поведения в период неопределенности.

В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.

[26] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/; https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025; https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/973/pnepw68cdk9rh00we8ejeh8r5q00siaj/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf

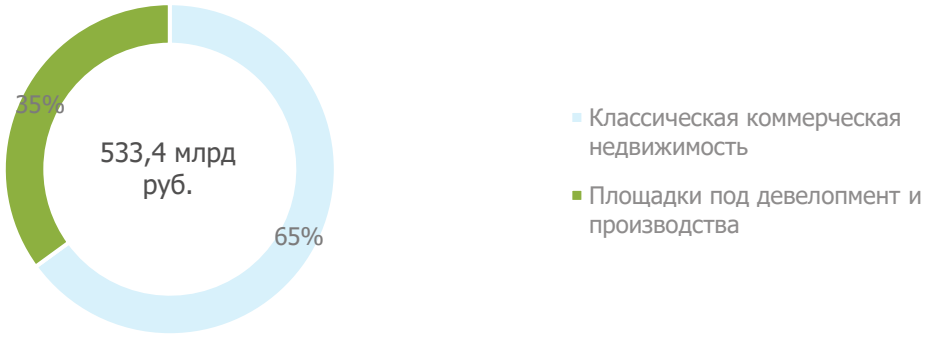
По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%. В I кв. 2025 г. наблюдался небольшой рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г., в то время как во II кв. соотношение вернулось к значениям прошлого года. Чуть больше трети всех инвестиций заняли вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 34% объема инвестиций во II кв. 2025 г., или 61 млрд руб., что на 29% меньше, чем за аналогичный период 2024 г.

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 53% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

Четверть суммы (25,4%) формируют портфельные сделки (135,6 млрд руб.). Доля портфельных сделок с земельными участками по итогу I полугодия 2025 г. составляет 22%.

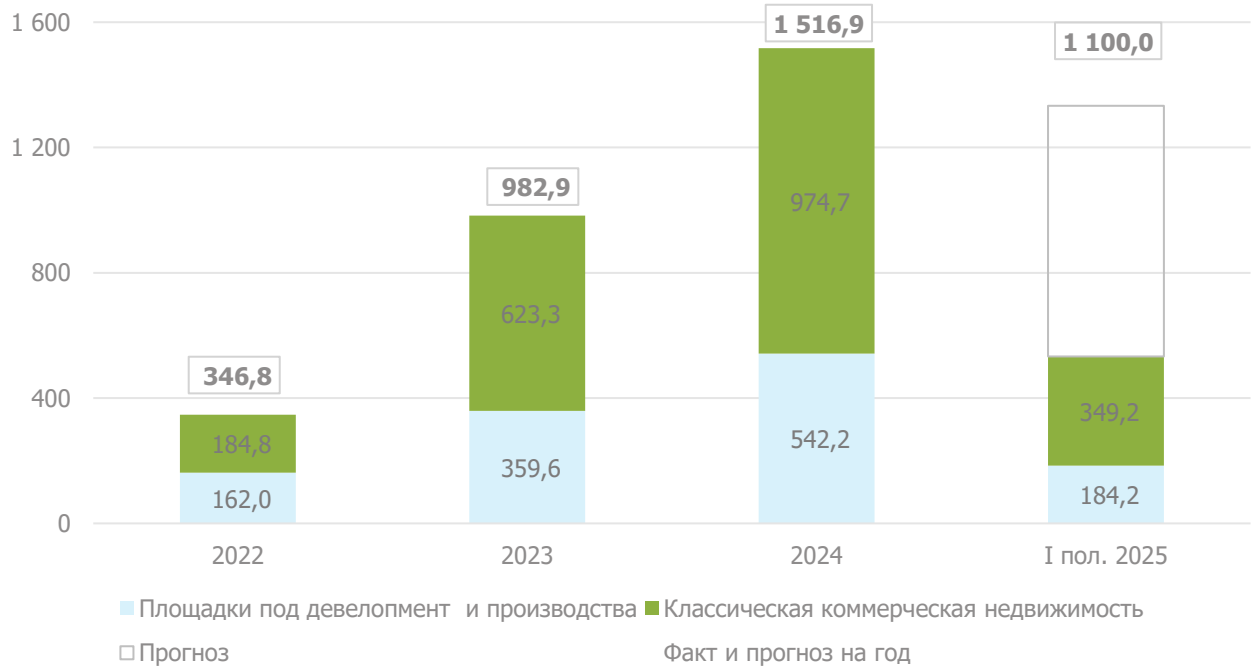
Рисунок 5.5. Общая сумма инвестиций в России по итогам I полугодия 2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

Рисунок 5.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб., превысив годовой объем 2022 г. целиком.

Таблица 5.2. основные индикаторы рынка

Показатель	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций[27], млрд руб.	184,8	623,3	974,2	349,2	550-600
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

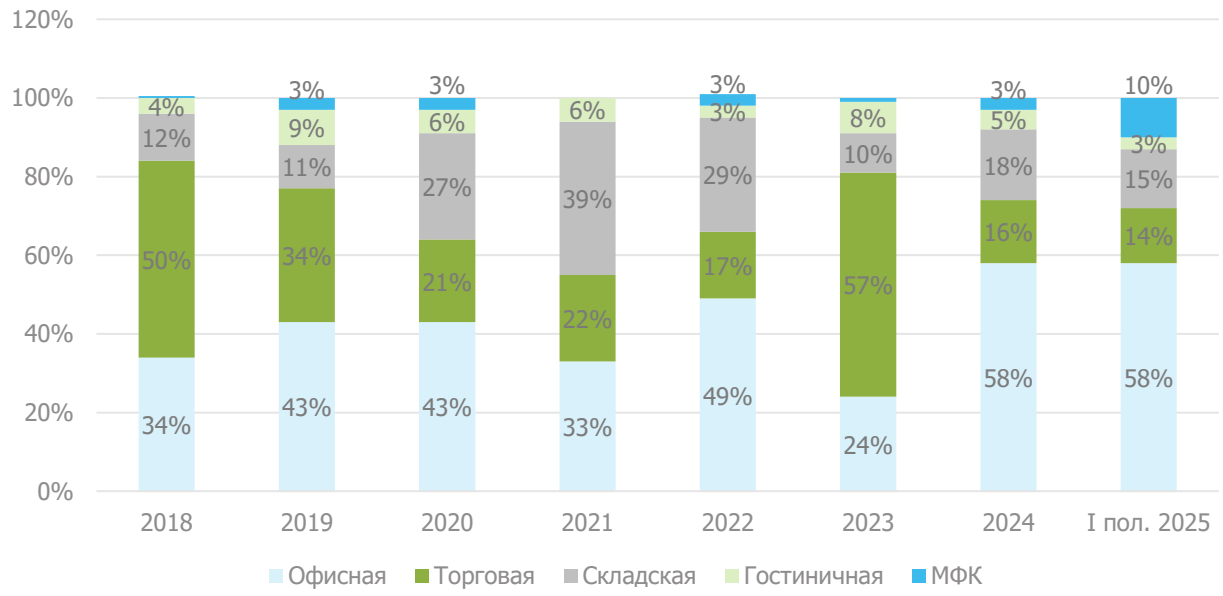
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1% – была закрыта всего одна сделка: покупка бизнес-центра "Кадашевская слобода" турецкой компанией Ziraat Bank. В то же время российские инвесторы выкупили 3 иностранных актива на общую сумму около 20 млрд руб., что составило около 6% общего объема инвестиций. В следующие несколько лет ожидается сохранение подобного тренда: иностранные компании и фонды по-прежнему настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

Во 2 квартале прошли сделки по выкупу активов у иностранных собственников: портфельная сделка с аутлетами Пулково и Белая дача (активы Hines) и складской комплекс Ghelamco в Дмитрове. Доля сделок с участием иностранных собственников (по капиталу продавца) составила 7,4% за I полугодие 2025 г.

Доля сделок с коммерческой недвижимостью, приобретаемой под редевелопмент, достигла минимума за последние 8 лет и составила 1,9% от суммы инвестиций. В среднем с 2018 по 2024 г. показатель находился на уровне 9,3%.

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

[27] объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Торговая недвижимость

Торговая и складская недвижимость за счет сделок II квартала 2025 г. нарастили долю в общей структуре (до 14 и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем вложений в торговую недвижимость составил 48 млрд руб., на 8% ниже показателя I пол. 2024 г. Динамика отражает сохраняющийся консервативный подход инвесторов к торговой недвижимости на фоне изменений в потребительском поведении и роста онлайн-торговли.

Крупнейшими сделками в сегменте торговой недвижимости стали приобретения ТЦ "Времена года" (Москва, GBA 64,5 тыс. кв. м), аутлетов Пулково (Санкт-Петербург, GBA 35 тыс. кв. м) и Белая дача (Москва, GBA 37,2 тыс. кв. м).

Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5–2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, ряд уникальных, в том числе портфельных, сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.

Таблица 5.3. Крупнейшие инвестиционные сделки по итогам I полугодия 2025 г.

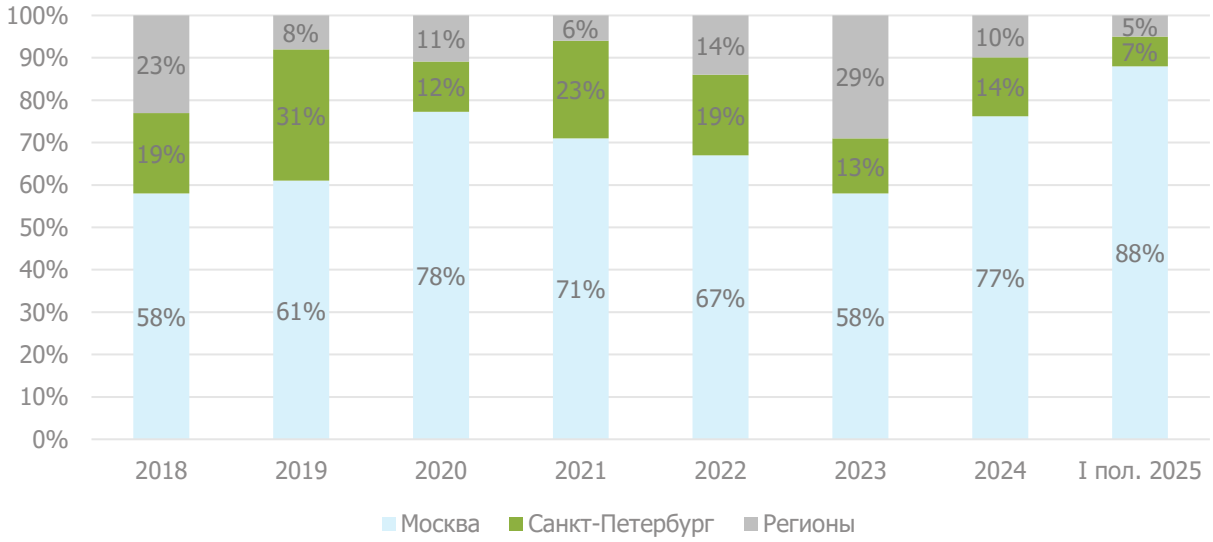
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	Лукойл	Конечные пользователи	24–26 млрд
Времена года	Торговая	Москва	ГК Киевская площадь	Девелоперы	14–18 млрд
БЦ Легион I	Офисная	Москва	Wildberries и ГК Russ	Конечные пользователи	13–17 млрд
Бизнес-парк Арма	Офисная	Москва	Станислав Карабут	Инвесткомпании/частные инвесторы	14–16 млрд
Новое Пушкино и Белый Град	Площадки под девелопмент	Москва	Вектор	Девелоперы	13–15 млрд
Проект Injoy	Площадки под девелопмент	Москва	Талан	Девелоперы	10–12 млрд

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи: их доля выросла до 43% против 27% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15% против 30% годом ранее. На девелоперов пришлось 34% против 37% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%. По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 70–80% от всего объема сделок.

Рисунок 5.8. Структура сделок по географическому признаку

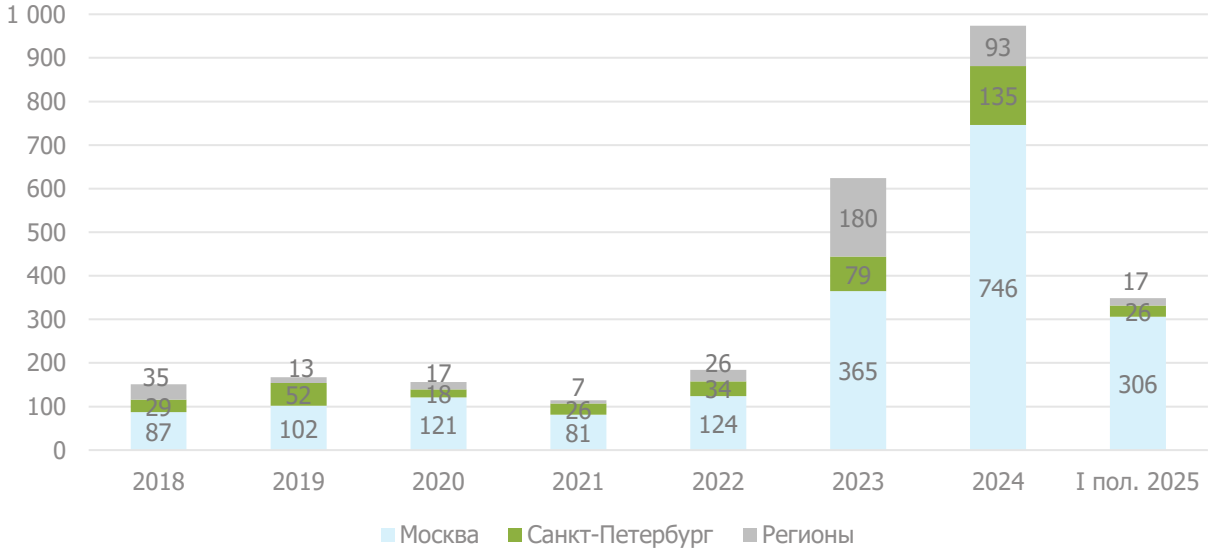


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Кроме того объем региональных инвестиций снизился в 3,6 раза по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. (63,2 млрд руб.). Замедление темпов продаж наблюдалось уже во II полугодии 2024 г., тогда сумма транзакций составила 29,8 млрд руб.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в TOP-3 региона по объему инвестиций.

Рисунок 5.9. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Объем инвестиций в Московскую агломерацию в I полугодии 2025 г. всего на 1,1% ниже суммы сделок за аналогичный период 2024 г. (306,4 к 309,8 млрд руб.).

Ядро сделок формировали частные инвесторы (31%), банки (20%) и корпоративный сектор (18%). В структуре продавцов преобладали государственные компании (27%) и девелоперы (26%). Примечательно, что две сделки I полугодия – это покупки офисных зданий с целью редевелопмента. Речь про БЦ на Мишина (GBA 19,1 тыс. кв. м), который был приобретен под будущее жилое

строительство, и бывший офис "Мосэнерго" (GBA 15,4 тыс. кв. м) под строительство четырехзвездочной гостиницы.

Рисунок 5.10. Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Москва

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

5.2.2. Ставки капитализации

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 5 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–14,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 10,5–13,0%.

Таблица 5.4. Ставка капитализации по секторам недвижимости, I полугодие 2025 г.

Сегмент	NF Group Research	Nikoliers	IBC Real Estate	CORE.XP	Commonwealth Partnership (CMWP)
Офисная недвижимость	11,0-13,0%	10,0-11,0%	11,0-12,5%	10,25-11,25%	11,0-13,0%
Торговая недвижимость	11,0-13,0%	11,0-12,0%	11,5-13,0%	11,50-12,50%	12,0-14,0%
Складская недвижимость	11,0-13,0%	11,0-12,5%	11,25-12,75%	11,25-12,25%	10,5-12,0%

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025,
https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy,
https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/,
https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025,
https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для торговой недвижимости составляет — 10,65%-12,61%.

Таблица 5.5. Расчет ставки капитализации для торговой недвижимости

Наименование источника	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

Наименование источника	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
Сборник рыночных корректировок (СРД-35, май 2025 г.)	10,09%	12,24%	11,17%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025
СтатРиелт	9,00%	12,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
Commonwealth Partnership (CMWP)	12,00%	14,00%	13,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание)	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Среднее значение	**10,65%**	**12,61%**	**11,63%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.3. Тенденции и прогнозы

- Рост доли стрессовых сделок.

  В I полугодии 2025 г. в общей сумме сделок с классической коммерческой недвижимостью наблюдается существенный объем вынужденных сделок, в т. ч. с тендеров. В денежном выражении речь про сумму более 129 млрд руб. или 37% в общей структуре. Наибольшая доля таких сделок в сегменте торговой (52%) и офисной недвижимости (47%). В офисной недвижимости стрессовые сделки преимущественно сформированы активами В класса (92,7%). Рост обусловлен сделками по реструктуризации долговых обязательств, выкупом активов у государства и реализацией проблемных активов с аукционов.

- Снижение среднего чека сделки с коммерческой недвижимостью.

  В I полугодии 2024 г. средний размер инвестиционной сделки составлял 3,8 млрд руб. (по итогу всего 2024 г. – 4,3 млрд руб.), в 2025 г. чек снизился до 3,36 млрд руб. В разбивке по сегментам наибольшие чеки формируют офисная и торговая недвижимость (3,8 и 3,5 млрд руб. соответственно), наименьший чек в гостиничной недвижимости (1,2 млрд руб.). Главная причина снижения – крайне высокая стоимость заемного финансирования.

- Снижение сумм инвестиций во всех сегментах коммерческой недвижимости.

  В I полугодии 2025 г. фиксируется снижение объема инвестиций по всем сегментам коммерческой недвижимости по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. В среднем показатель снизился на 14%. Наименьшее снижение затрагивает офисную недвижимость (-7,5%). Сделки с площадками под девелопмент также демонстрируют снижение на 4,5% относительно инвестиций I полугодия 2024 г.

  По итогам I полугодия 2025 г. наблюдалось постепенное замедление инвестиционной активности - на 18% в сравнении с показателями рекордного 2024 г. Аналитики прогнозируют объем классических инвестиционных сделок в размере 550-600 млрд на 2025 год, а суммарные объемы с учетом площадок под девелопмент вновь превысят уровень 1 трлн руб.

  Собственники активов и площадок фокусируются на управлении правой стороной бухгалтерского баланса при сохранении баланса интересов со своими кредиторами. Банки намерены рефинансировать истекающие кредиты на гибких условиях вместо взыскания активов, где нарушены ковенанты.

  Ожидаемое смягчение денежно-кредитной политики и снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 16–17% к концу 2025 года увеличит объемы инвестиций с лагом в 6–9 месяцев при прочих равных условиях.

  Возможное продолжение снижения ключевой ставки в 2025 г. может открыть перспективы для привлечения коллективных инвестиций в недвижимость, благодаря чему управляющие

компании уже наращивают темпы приобретения объектов, пользуясь повышенными ставками капитализации на рынке.

В 2025 году сдержанная активность инвесторов демонстрирует стабилизацию рынка после пиковых значений двух предыдущих лет. Во второй половине года изменения в настроениях покупателей недвижимости маловероятны. Будут преобладать инвестиционные сделки за счет собственных средств, так как банковское финансирование для большинства участников рынка по-прежнему остается недоступным.

5.2.4. Выводы

- В I полугодии 2025 г. зафиксированы 154 инвестиционные сделки, в т. ч. 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля инвестиций в классические сегменты составила 70%.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок с участием иностранного капитала составила менее 1%.
- В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб.
- Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024 г.).
- По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре вложений в недвижимость заняли конечные пользователи - 43% от общего объема инвестиций. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 15%. На девелоперов пришлось 34. Выросла доля инвестиций в ЗПИФН – с 4 до 7% по итогам I пол. 2025 г.
- По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%.
- Наименьший уровень инвестиций фиксируется в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в ТОР-3 региона по объему инвестиций.
- Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–14,0%, для офисных объектов — 10,0–13,0%, для складских объектов — 10,5–13,0%.
- По итогам I полугодия 2025 г. ставка капитализации в г. Москве для торговой недвижимости составляет — 10,65%-12,61%.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов[28]

Рынок торговой недвижимости последние четыре года переживает настоящую трансформацию. Началась она в пандемию, когда из-за действующих ограничений трафик упал, а спрос стал перетекать с больших ТЦ в объекты районного формата. С уходом части европейских брендов процесс изменений продолжился. Несмотря на отсутствие сильных социальных потрясений в 2023 году и постепенное замещение вакантных площадей ушедших арендаторов посещаемость торговых центров в Москве и Санкт-Петербурге увеличивается медленно.

В 2025 году российские торговые комплексы продолжат адаптироваться к текущей экономической ситуации и изменениям в потребительском поведении. Мы видим, что за последние два года,

[28] https://nikoliers.ru/media/news/s-nachala-2024-goda-na-rossiyskiy-rynok-vyshlo-43-novykh-brenda/, https://www.in-aim.ru/blog/trendy-riteyla-v-2025-godu/

несмотря на значительные вызовы, трафик в торговых центрах оставался относительно стабильным, и в следующем году посещаемость, скорее всего, сохранится на текущем уровне.

Высокая ключевая ставка, рост расходов на содержание и налогового бремени продолжит оказывать давление на арендаторов и девелоперов, что потребует от всех участников рынка большей гибкости. Например, торговые центры будут вынуждены искать баланс между обеспечением собственной финансовой устойчивости и удержанием арендаторов. Особенно сегментов, которые чувствительны к экономическим изменениям. Например, fashion-ритейл или электроника.

Наиболее востребованными арендаторами остаются операторы общепита, модные бренды в формате 300–500 кв. м, а также развлекательные концепции. Девелоперы будут ориентироваться на этих игроков, так как они формируют стабильный трафик и отвечают текущим запросам потребителей. С другой стороны, может возникнуть тенденция к сокращению сотрудничества с арендаторами, которые демонстрируют низкую выручку или зависят от экономических потрясений.

2025 год продолжает тенденцию размытия границ между онлайн и офлайн торговлей. Форматы ритейла становятся все более гибкими и адаптируются к меняющимся потребностям покупателей. Вот ключевые изменения, которые будут определять ландшафт ритейла в этом году:

1. Омниканальность против маркетплейсов:

- Омниканальность: ритейлеры активно развивают единую экосистему, интегрируя все каналы взаимодействия с клиентом. Это позволяет обеспечить бесшовный опыт покупки, независимо от того, где и как покупатель взаимодействует с брендом.
- Маркетплейсы: продолжают укреплять свои позиции, предлагая широкий ассортимент товаров, удобный интерфейс и развитую логистическую инфраструктуру. В том числе растет популярность нишевых маркетплейсов.

Конкуренция между этими форматами обостряется. Омниканальные ритейлеры стремятся создать собственные маркетплейсы, а маркетплейсы развивают офлайн присутствие через сети пунктов выдачи заказов и шоурумов.

2. Усиление роли пунктов выдачи заказов (ПВЗ):

ПВЗ становятся все более популярным форматом получения товаров, как для онлайн-заказов, так и для покупок в офлайн-магазинах.

- Преимущества для покупателей: удобство, гибкость, экономия времени.
- Преимущества для ритейлеров: снижение стоимости доставки, расширение географии присутствия, повышение лояльности клиентов.

Развитие ПВЗ идет по пути диверсификации: появляются автоматизированные постаматы, мобильные пункты выдачи, ПВЗ с дополнительными сервисами (примерочные, кафе).

Современные покупатели становятся все более требовательными, информированными и технологически подкованными. Их поведение меняется под влиянием множества факторов, включая цифровизацию, глобализацию и изменение социальных норм.

1. Онлайн-шопинг как стиль жизни и досуг:

- Повсеместный доступ к интернету и мобильным устройствам сделал онлайн-шопинг неотъемлемой частью жизни многих людей.
- Покупки в интернете – это не просто способ приобрести нужный товар, но и форма досуга, развлечения и самовыражения.
- Социальные сети и блогеры играют важную роль в формировании потребительских предпочтений и продвижении товаров.
- Онлайн-шопинг предоставляет покупателям широкий выбор, удобство, доступ к информации и возможность сравнивать цены.

2. Смена точки принятия решения о покупке ("дома против магазина"):

- Традиционно решение о покупке принималось в магазине, где покупатель мог ознакомиться с товаром, посоветоваться с продавцом и сравнить разные варианты.

- Сегодня все больше покупателей принимают решение о покупке дома, используя интернет для поиска информации, чтения отзывов и сравнения цен.
- Магазины трансформируются из места продажи в место вдохновения и опыта, где покупатели могут познакомиться с брендом, пообщаться с экспертами и протестировать товары.

3. Увеличение доли регионов в онлайн-торговле:

- Развитие логистической инфраструктуры и интернет-торговли делает онлайн-шопинг доступным для жителей всех регионов.
- Региональные покупатели активно используют онлайн-каналы для приобретения товаров, которых нет в местных магазинах.
- Это стимулирует развитие региональной экономики и создает новые возможности для бизнеса.

В целом, поведение потребителей становится все более сложным и многогранным. Ритейлеры, которые смогут адаптироваться к этим изменениям и предложить покупателям уникальный опыт взаимодействия, будут иметь преимущества в конкурентной борьбе.

На российский рынок продолжают активно выходить как новые иностранные, так и отечественные бренды. С начала 2024 г. появилось 43 новых игрока: 20 иностранных и 23 российских.

Несмотря на то, что активность российского ритейла сохраняется, в текущем году наблюдается небольшое снижение интенсивности выхода российских брендов. За девять месяцев 2024 г. рынок пополнился 23 новыми российскими брендами, еще 9 планируют запуск бизнеса до конца текущего года. Таким образом, по итогам года на рынок может выйти 32 новые российские торговые марки, что на 20% меньше, чем годом ранее. Одновременно с этим в текущем году ожидается, что количество новых иностранных брендов превысит результат прошлого года на 32% и составит 41 бренд.

По экспертной оценке, Nikoliers, основной причиной небольшого замедления развития российских игроков является высокоинтенсивный уровень развития отечественного ритейла в прошлом году. Так, в 2023 г. 25% от общего числа новых открытий отечественных брендов были созданы крупными российскими ритейлерами, давно работающими на рынке, например, Lamoda Sport, Just Clothes, IDOL, Askona Home и другие. В 2024 г. таких кейсов было меньше, основные примеры: Ready! Steady! Go!, Face Code и Salamander Store. Еще одной значимой причиной динамичного роста российского ритейла в прошлом году стал перезапуск иностранных марок в формате мультибрендовых магазинов. В текущем году в структуре новых открытий только 13% - это новые бренды от крупных ритейлеров, большую часть (87%) составляют независимые новые бренды, впервые выходящие на рынок.

В 2024 г. открытия отечественных компаний лидируют в таких категориях, как "одежда и обувь" (39%) и "товары для спорта" (17%). В Nikoliers отмечают рост СТМ (собственных торговых марок). О желании запустить СТМ заявили Munz Group (косметика под брендом Salamander) и сразу два маркетплейса: "Яндекс Маркет" (одежда Tame и Muted, товары для дома Pragma и корм для животных Lapsville) и Lamoda (мужская и женская одежда Mademan и Nume).

Также российские бренды продолжают расширять ассортиментную матрицу. Так, Sokolov вышел в премиальных сегмент и открыл сразу несколько магазинов Sokolov Premium, fashion-оператор 12STOREEZ выпустил капсульную коллекцию одежды и аксессуаров для животных Pet. Лето 2024 г. также запомнится крупными сделками слияний и поглощений. Например, бренд одежды Noun перешел в собственность фонда "ТилТех Капитал", принадлежащий основателю торговой сети "ВкусВилл", а ритейлер "Стокманн" в начале августа приобрел бизнес компании Hugo Boss в России.

Среди иностранных брендов наиболее активны бренды из Китая – на них пришлось 35% от общего количества открытий, по 15% на Турцию и Италию. До конца года еще 21 иностранный бренд из Южной Кореи, Германии, Китая, ОАЭ, Мексики, Франции, Финляндии, Испании, Италии, Беларуси, США и Турции заявили о выходе. При этом 61,8% новых брендов относятся к сегменту "одежда и обувь", по 9,5% - на "общественное питание" и "парфюмерия и косметика", и по 4,8% приходится на "товары для дома", "продукты", "бытовая техника и электроника" и дискаунтеры. Ранее компании из дружественных стран имели более сдержанные темпы выхода из-за высокой конкуренции, но сейчас они видят хорошие возможности для закрепления на российском рынке.

Рынок торговой недвижимости, демонстрирующий рекордные объемы ввода на протяжении всего 2025 года, похоже, готовится к сложным временам. К концу будущего года в Москве появится всего 76 тыс. кв. м торговых площадей — на 70% меньше, чем в 2025 году. Рыночная обстановка не позволяет девелоперам начинать новые проекты, а арендаторы не особо нуждаются в новых помещениях: они, наоборот, стремятся оптимизировать количество магазинов.

Несмотря на выраженное падение нового строительства торговых центров, доля свободных площадей в них к концу 2026 года увеличится на 1,2 процентного пункта, до 7,2%, прогнозирует руководитель департамента исследований и аналитики CMWP Полина Афанасьева. По ее словам, это результат рекордных объемов ввода торговой недвижимости в 2025 году — новым объектам нужно время на заполнение арендаторами. Сейчас вакантность в новых объектах составляет около 30%.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[30]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;

[29] https://cyberpedia.su/8x91a.html

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

- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.6. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г.[31]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговых помещений

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.7. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/ право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,34%/-5,55%	Справочник Оценщика недвижимости-2024 г. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г.) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025) https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.), https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	0,00%/+7,01%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-

[31] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/, https://ibcrealestate.ru/research/torgovye-ulitsy-moskvy-1/, https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025, https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%/21,21%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[32]
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	Не используется в расчетах	—
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[33]
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	—
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Наличие мебели	Наличие/отсутствие мебели	Не используется в расчетах	—
19	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-25,00%/+33,33%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[34]

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа

[32] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda

[33] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda

[34] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

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

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве

сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.

- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY**[35] — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.9–5.10.

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

Таблица 5.8. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.9. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

5.5.3. Общее состояние рынка

По итогам первого полугодия 2025 г. продолжается замедление потребительской активности. Снижение посещаемости ТЦ, рост доли онлайн-торговли и сокращение потребительских трат на фоне сохранения сберегательного поведения населения – ключевые черты, характеризующие отечественный ритейл во 2 кв. 2025 г.

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.

Таблица 5.10. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы на I полугодие 2025 года

Показатель	2023	2024	I полугодие 2025	Январь—декабрь 2025П
Общее предложение торговых площадей, млн. кв. м	8	9	9	9
Объем введенных торговых площадей, тыс. кв. м	51	173	66	271
Количество открытых ТЦ, шт.	4	13	7	21
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	505	482	532	543

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

В первом полугодии 2025 года рынок стрит-ритейла Москвы сохраняет высокую активность и устойчивый спрос как со стороны инвесторов, так и ритейлеров. Вакансия в ЦАО остается минимальной 7%. На фоне роста цен и ограниченного предложения арендаторы выбирают компактные форматы. Стрит-ритейл все глубже интегрируется в новые жилые и деловые проекты за пределами центральных локаций, формируя новые современные городские пространства

5.5.4. Предложение

По итогам I полугодия 2025 г. рынок торговой недвижимости столицы пополнился семью новыми объектами. Среди крупнейших объектов можно выделить МФК Botanica Mall в ТПУ "Ботаническая" (GLA 28,5 тыс. кв. м) и МФК "АФИ Галерея" в составе ТПУ "Белорусская" (GLA 14,7 тыс. кв. м). Таким образом, объем нового строительства оказался ниже результата прошлого года за аналогичный период на треть.

Объем ввода торговых площадей за I полугодие 2025 г. в Московском регионе составил 66,1 тыс. кв. м.

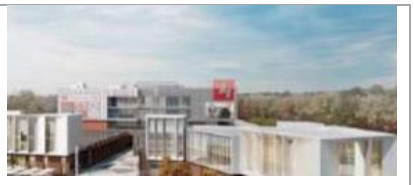
Общее предложение торговых площадей в Московском регионе составило 8,7 млн кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 532 кв. м торговых площадей.

Рисунок 5.11. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Общий объем торговых площадей, введенный в I полугодии, составил лишь четверть от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2025 года. При условии запуска всех заявленных проектов новое предложение Московского региона может составить 271 тыс. кв. м, что превысит результат 2024 г. в полтора раза. При этом половина ввода придется на САО и СВАО.

Рисунок 5.12. Крупнейшие объекты, заявленные к открытию в Московском регионе, 2025 г.

		
МФК Avenue Sever / ТЦ в составе ТПУ "Селигерская", GLA: 60,3 тыс. кв. м	**МФК Botanica Mall GLA: 28,5 тыс. кв. м**	**ТРЦ "Твид" (г. Ивантеевка) GLA: 16,8 тыс. кв. м**

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

На фоне снижения темпов строительства новых торговых центров интерес к помещениям стрит-ритейл стабильно растет. Суммарный объем предложения аренды помещений формата стрит-ритейл ключевых торговых улицах составил около 20 000 кв. м.

Прирост нового предложения на первых этажах лицевых фасадов зданий в ЦАО в I полугодии 2025 года составил порядка 15 000 кв. м. За 2024 год рынок пополнился не менее 34 000 кв.м.

Ключевыми арендаторами центральных локаций остаются заведения общественного питания, fashion – ритейлеры и операторы категории "красота и здоровье".

Прирост значимого предложения будет продолжать формироваться в районах активной жилой застройки за пределами привычных центральных локаций. Благодаря этому в городе появляются новые точки притяжения.

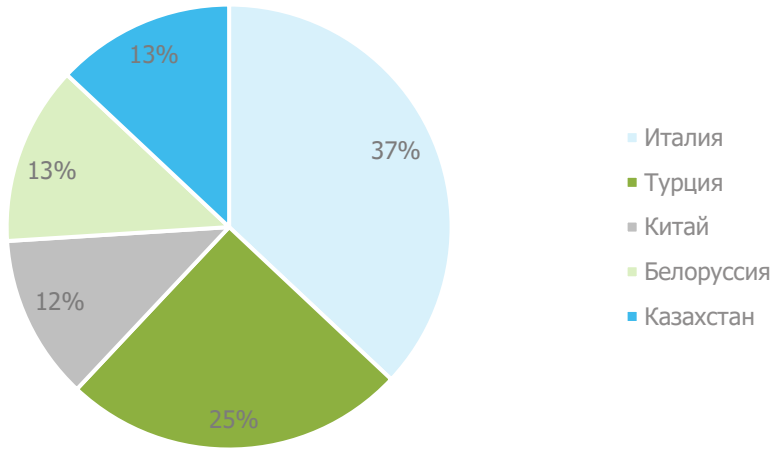
5.5.5. Спрос

С начала 2025 г. на российском рынке появилось 20 новых брендов: 8 иностранных, 12 российских.

За первые шесть месяцев на российский рынок вышло восемь иностранных брендов, из которых половина относились к категории "Одежда и обувь" (MUA, Gaissina, Les Benjamins, Doucal's), четверть — к "Бытовой технике и электронике" (BEKO, De'Longi), по 13% пришлось на категории "Товары для спорта" (Kappa) и "Товары для дома" (Jinkailai).

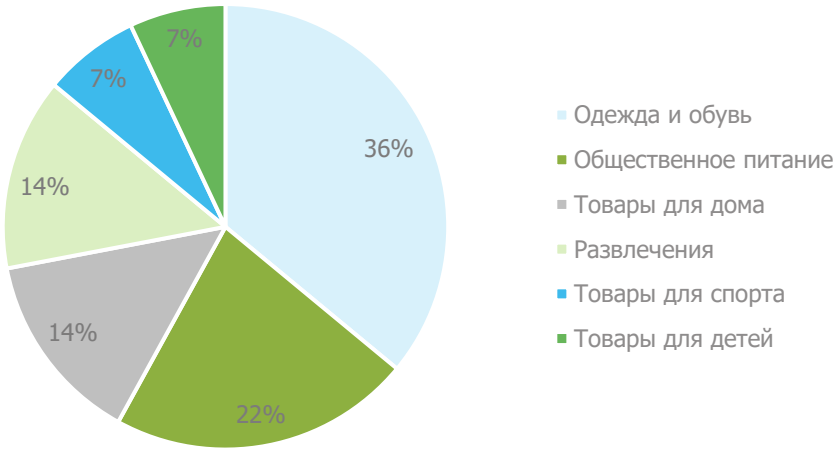
Российские и иностранные ритейлеры продолжают расширять свой ассортимент и даже выходить в новый ценовой сегмент. Например, DNS открыл магазин нового формата "Гипер Премиум" в ТРЦ "Планета" в Перми. Параллельно наблюдаются изменения в ассортиментной политике бренда одежды Lime — появилась парфюмерная продукция, а O'Stin, традиционно позиционировавший себя как fashion-ритейлер, совершил экспансию в обувной сегмент и запустил линию парфюмерии. Gulliver запустил бренд Gulliver Baby для детей до 3 лет.

Рисунок 5.13. Структура иностранных брендов по стране происхождения, % от количества



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Рисунок 5.14. Структура российских брендов по профилю оператора, % от количества



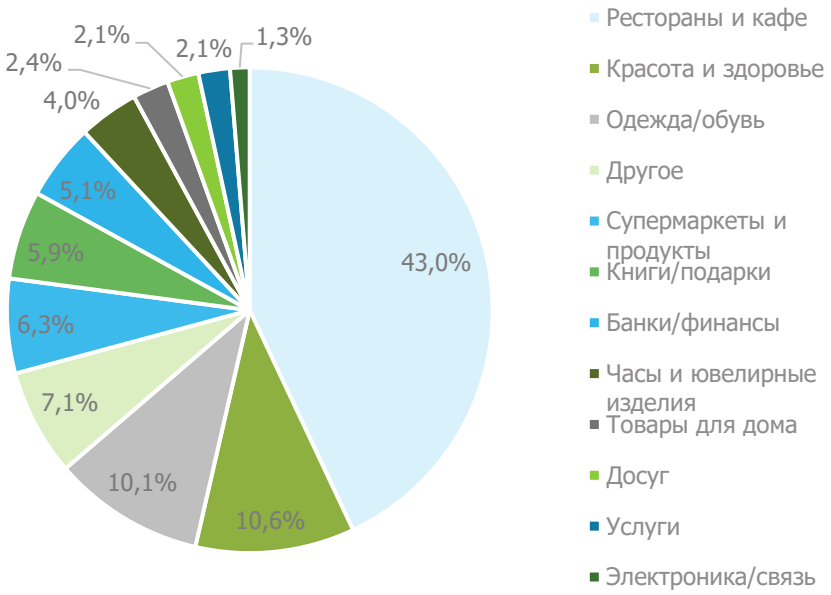
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

За пять месяцев 2025 г. посещаемость торговых центров Москвы выросла на 1,3% в сравнении с 2024 г., на 2,7% относительно 2023 г. и снизилась на 1,7% по отношению к результату 2022 г. В целом начиная с 2023 г. рынок стабилизировался и завершил трансформацию к новым потребительским предпочтениям.

В структуре арендаторов помещений стрит-ритейл центральных локаций по-прежнему преобладают операторы сферы общепита (43%), на них приходится почти 50 % спроса. Наиболее востребованный формат помещений 100 – 200 кв. м, наблюдается тенденция к снижению площади помещения в спросе.

По 10% приходится на fashion-ритейлеров и на сегмент "красота и здоровье". Открытия в текущем году состоялись на Большой Никитской, Столешниковом пер. и Патриарших прудах. Остальные категории стрит-ритейла занимают довольно небольшую долю в рассматриваемой нише.

Рисунок 5.15. Структура арендаторов по профилю деятельности



Источник: https://ipg-estate.moscow/issledovaniia

На центральных улицах происходит ротация арендаторов преимущественно, внутри одного профиля. Чаще всего такая смена наблюдается в сегменте общественного питания.

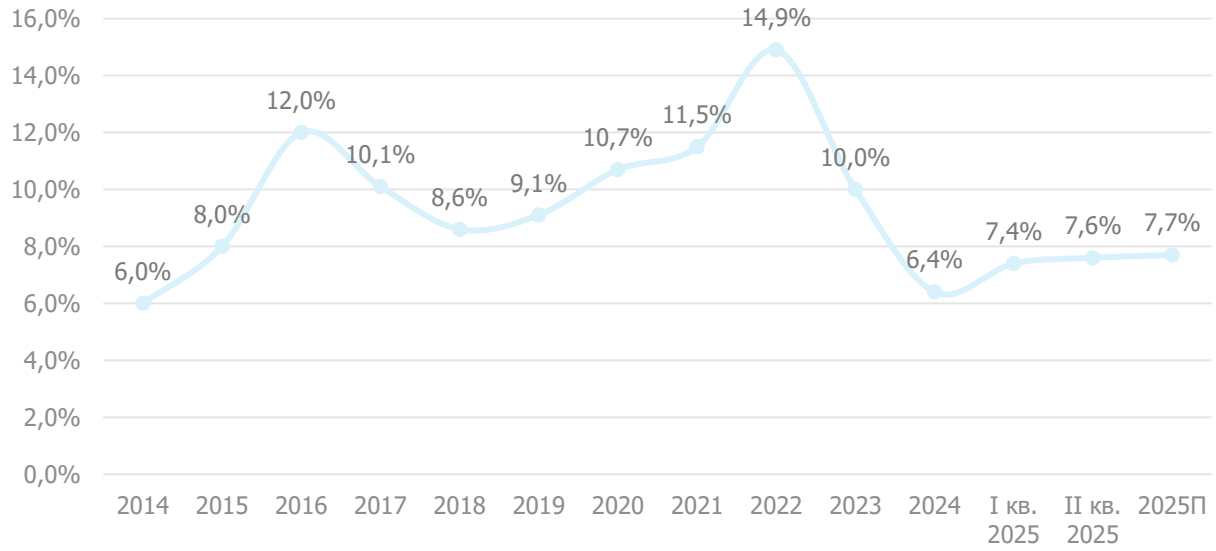
По итогам II квартала 2025 г. отмечен незначительный рост среднего уровня вакантности на рынке по сравнению с предыдущим кварталом до уровня 7,6% (+0,2 п.п.), что было связано с открытием нескольких малоформатных ТЦ (GLA до 25 тыс. кв. м) с высокой долей свободных площадей. Обратная динамика была зафиксирована в объектах "суперрегионального" формата, что было связано с заполнением крупных площадок.

Таблица 5.11. Уровень вакансии в торговых центрах

Формат ТЦ	Вакантность
Районный	8,6%
Окружной	10,7%
Региональный	4,7%
Суперрегиональный	5,4%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Рисунок 5.16. Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Доля вакантных помещений стрит-ритейл по итогу первых двух кварталов 2025 года сохраняется на низком уровне и составляет 7%. Рост на 1 п.п. за 1 полугодие 2025 года обусловлен высвобождением группы помещений на улицах с высокой ротацией ресторанов и кафе (улицы Арбат, Мясницкая, Пятницкая).

Таблица 5.12. Уровень вакансии на центральных торговых улицах

Локация	Уровень вакансии / динамика	Локация	Уровень вакансии / динамика
Тверская ул	18% ↓	1-я Тверская-Ямская ул.	6% —
Пятницкая ул.	13% —	Арбат ул.	4% ↓
Кузнецкий мост ул.	12% —	Патриаршие пруды	3% ↓
Столешников пер.	10% ↑	Петровка ул.	3% —
Никольская ул.	10% ↑	Покровка ул.	2% ↓
Новый Арбат ул.	9% ↑	Маросейка ул.	2% —
Большая Дмитровка ул.	8% ↓	Большая Никитская ул.	1% ↑
Мясницкая ул.	7% —	Камергерский пер.	—

Источник: https://ipg-estate.moscow/issledovaniia

В текущей ситуации, когда количество свободных площадей в центральных торговых коридорах минимален, интерес бизнеса смещается в новые торговые зоны, которые формируются вместе с вводом качественных жилых проектов и бизнес-центров (Хамовники, Пресня, Раменки, Ленинградский коридор и др.), поэтому все больше топовых ресторанов и концептуальных магазинов появляются и за пределами ЦАО.

5.5.6. Тенденции и прогнозы

Российский ритейл в поисках баланса: между экспансией и оптимизацией

В 2024 г. российский ритейл вступил в фазу рационализации после бурного роста предыдущего периода. Как отечественные, так и международные торговые сети начали оптимизировать количество магазинов, закрывая наименее эффективные точки. Однако эти точечные изменения не оказали существенного влияния на рынок торговых центров — показатель вакантных площадей в торговых центрах продолжал последовательно снижаться на протяжении всего года, обновив десятилетний минимум.

С одной стороны, продолжается ввод новых торговых центров, с другой — операторы делают осознанный выбор в пользу качественного, а не количественного роста своих сетей. По нашим

оценкам, текущий год должен завершиться стабилизацией уровня вакантности в Москве в коридоре 7,6–8%, в Санкт-Петербурге — 3,5–4%, что соответствует долгосрочным средним значениям для российского рынка торговой недвижимости.

От гаджетов до десертов: почему бренды идут на нестандартные коллаборации

В последнее время российский ритейл активно использует межотраслевые коллаборации как эффективный инструмент маркетинга. Этот тренд демонстрирует, как компании из совершенно разных сфер находят точки соприкосновения для создания уникальных продуктов и впечатлений для потребителей. Ярким примером стало сотрудничество сети электроники "М.Видео-Эльдорадо" с модным брендом Poison Drop, результатом которого стала линейка стильных аксессуаров для смартфонов Xiaomi.

Особенно интересны коллаборации, объединяющие, казалось бы, несовместимые направления. Ювелирная сеть "585*Золотой" совместно с рестораном высокой кухни SIXTY создала эксклюзивный пасхальный кулич, украшенный съедобным золотом. А модный бренд Zarina организовал pop-up с косметической линией OPU by Irena, предлагая покупателям комплексный подход к созданию образа.

Подобные партнерства приносят участникам ощутимые выгоды. Они позволяют выйти за рамки привычного позиционирования, привлечь новую аудиторию и создать дополнительный ажиотаж вокруг брендов.

По данным исследования Metro, совместный выпуск товаров повышает интерес к новому игроку на рынке. 66% опрошенных покупателей готовы узнать больше о незнакомом бренде, если тот вышел в тандеме с уже известной фирмой. Как показывает практика, именно такие нестандартные коллаборации часто становятся наиболее обсуждаемыми и успешными маркетинговыми проектами, демонстрируя гибкость и креативность современных компаний.

5.5.7. Финансовые условия

По данным NF GROUP Research максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком.

Максимальные базовые ставки аренды достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах.

Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год. Для мини-якорных арендаторов в крупных ТЦ ставки варьируются от 15 000 до 180 000 руб./кв. м/год в зависимости от площади аренды, в малых ТЦ от 8 000 до 100 000 руб./кв. м/год.

Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 15 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

Таблица 5.13. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы по итогам I полугодия 2024 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (малые ТЦ)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 24 000	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 -12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	6 000 - 12 000	4-12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	10 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	12 000 - 20 000	6-10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	14 000 - 25 000	5-12

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (малые ТЦ)	% от товарооборота
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10-12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

По данным IBC Real Estate ставки аренды в II кв. 2025 г. на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.

Таблица 5.14. Ставки аренды в торговых центрах Москвы[37]

Профиль ареддатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от ТО (товарооборота)
Супермаркет		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 400 - 50 000	4 - 7%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 000 - 62 000	4 - 8%
Товары для дома		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	5 - 8%
Торговая галерея	12 000 - 30 000	5 - 9%
Бытовая техника и электроника		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	4 - 5%
Торговая галерея	24 000 - 39 600	4 - 8%
Спортивные товары		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	6 - 8%
Торговая галерея	14 400 - 50 400	6 - 10%
Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 200 - 24 000	7 - 10%
Торговая галерея	14 400 - 36 000	7 - 15%
Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 14 400	10 - 25%
Торговая галерея	7 200 - 18 000	10 - 30%
Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 12 000	8 - 15%
Торговая галерея	4 800 - 18 000	8 - 15%
Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 - 36 000	8 - 12%
Торговая галерея	12 000 - 69 600	8 - 15%
Фуд-корт / фуд-холл	35 000 - 120 000	8 - 20%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

По данным IPG.Estate, наиболее востребованные площади объектов в аренду – лоты 100-300 кв. м. Ставки аренды для помещений 100-300 кв. м в торговом коридоре ул. Новый Арбат составляют 85 тыс. руб. /кв. м/ год.

[37] В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи

Таблица 5.15. Ставка аренды на центральных торговых улицах[38]

Локация	Ставка аренды, тыс. руб. / кв. м/ год	Локация	Ставка аренды, тыс. руб. / кв. м/ год
1-ая Тверская-Ямская ул.	75	Мясницкая ул.	100
Тверская ул.	120	Покровка ул.	85
Петровка ул.	185	Маросейка ул.	110
Столешников пер.	180	Никольская ул.	140
Большая Дмитровка ул	110	Большая Никитинская ул.	160
Патриаршие пруды	175	Новый Арбат ул.	85
Пятницкая ул.	110	Арбат ул.	110
Кузнецкий мост ул.	180		

Источник: https://ipg-estate.moscow/issledovaniia

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

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

Таблица 5.16. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	749 000 000	1 698,5	440 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/311543658/	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	2 300 000 000	8 381,9	274 401	https://kikown.ru/realty3647.html	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	5 000 000 000	16 244,5	307 796	https://www.magazinmagazinov.ru/places/retail/15090/	Используется в расчете
4	г. Москва, Тверская ул., 28к1	1 300 000 000	3 783,5	343 597	https://ilm.ru/investments/galereya-tverskaya-3784-metrov	Используется в расчете
5	г. Москва, Смоленская ул., 7	360 000 000	984,2	365 779	https://kf.expert/retail/smolenskaya-d-7-s232166	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
6	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 31/12	330 000 000	740,0	445 946	https://kf.expert/retail/novyj-arbat-ulitsa-d-31-12-s217391	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
7	г. Москва, Садовая-Триумфальная ул., 12/14С1	450 000 000	1 005,0	447 761	https://www.cian.ru/sale/commercial/315677169/	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
8	г. Москва, Страстной бул., 2	999 000 000	2 700,0	370 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319670654/	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
9	г. Москва, ул. Арбат, 24	3 500 000 000	2 463,4	1 420 801	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_chast_zdaniya_2689_m_4163715383	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки

[38] Ставки аренды указаны для помещений 100-300 кв. м

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
10	г. Москва, Никитский б-р, 17	1 800 000 000	1 619,0	1 111 797	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1619_m_7520347301	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки
11	г. Москва, Котельническая наб., 1/15кА	650 000 000	1 002,5	648 379	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_na_kotelnicheskoy_naberezhnoy_3095629203	Не используется в расчете, т.к. существенно отличается по площади от объекта оценки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 274,4 до 1 420,9 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 228,6 до 1 184,1 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

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

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 19	5 000 000	1 698,5	35 325	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1250_m_5009764619
2	г. Москва, Новый Арбат 27	3 183 930	814,3	46 920	https://s5d.ru/object/154817
3	г. Москва, Новинский б-р, 18с1	1 199 000	229,3	62 747	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_230m_na_pervoy_linii_s_vysokim_trafikom_7461166676
4	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., 27с1	2 000 000	545,7	43 980	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_545.7_m2_sadovoe_koltso_naprotiv_mida_4197859803
5	г. Москва, ул. Арбат, 20	1 400 000	546,0	30 769	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_546_m_4719530859
6	г. Москва, Гоголевский б-р, 23	900 000	322,0	33 540	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_322_m2_m._kropotkinskaya_v_tsao_3955696513
7	г. Москва, ул. Новый Арбат, 32	1 603 000	243,0	79 160	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/243_m_psn_trafik_7450730123
8	г. Москва, ул. Арбат, 54/2с1	2 285 990	343,1	79 953	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_343.1_m_vitriny_trafik_arbat_7399900991
9	г. Москва, ул. Новый Арбат, 5	4 300 000	718,3	71 836	https://www.cian.ru/rent/commercial/320326774/
10	г. Москва, Новинский бул., 8	837 900	199,5	50 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/315677428/
11	г. Москва, Поварская, д. 8/1 к. 1	3 000 000	795,0	45 283	https://s5d.ru/object/149580
12	г. Москва, ул. Новый Арбат, 31/12	1 500 000	423,0	42 553	https://s5d.ru/object/154504
13	г. Москва, ул. Арбат, 10	3 949 900	473,0	100 209	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1-ya_liniya_473_m2_vitriny_trafik_4232255639

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 30,7 до 100,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 55,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 25,5 до 83,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 46,3 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5.9. Прогноз

В I полугодии 2025 года общий объем вложений в торговую недвижимость достиг 44 млрд руб., превысив показатель аналогичного периода прошлого года на 16%. Однако говорить о системном повышении инвестиционной привлекательности сегмента пока преждевременно.

Сделки с торговыми объектами по-прежнему достаточно поляризированы. Так, 75% инвестиций приходится на 3 крупные транзакции – продажа на торгах ТЦ "Времена года" и реализация двух аутлет-центров. Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5–2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, ряд уникальных, в том числе портфельных, сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.

По итогам 1 полугодия 2025 года отмечается усиление тренда на смещение привычных локаций стрит-ритейла в сторону новых точек притяжения, коммерческая недвижимость активно интегрируется в форматы новых жилых комплексов. Расширение географии гастрономических кластеров становится доминирующим направлением стрит-ритейла за пределами премиальных локаций. На этом фоне будет повышаться конкуренция среди арендаторов за качественные помещения, что, в свою очередь, отразится на росте ставок аренды и ценах продаж недвижимости в сегменте в целом.

В таблице ниже приведен анализ ставок аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.18. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
1	ТРК "Атриум"		Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей	103 500	40 500	Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная	141 177	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230/
2	ГУМ		ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома	80 000	30 000	Организованная парковка на 300 автомобилей	163 200 — 285 600	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-gum-moskva-6317/
3	ТРЦ "Европейский"		В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромакс", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс.	180 000	63 000	Организованная парковка на 1 200 автомобилей	63 800 — 167 200	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-evropeyskiy-moskva-6341/
4	ТЦ "Наутилус"		ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуговых возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство. Посещаемость комплекса доходит до 2 тысяч человек в сутки	6 600	4 300	Организованная парковка на 35 автомобилей	68 500 — 147 600	https://www.cian.ru/torgovyy-centr-nautilus-moskva-6527/
5	ТК "Охотный Ряд"		Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки	63 000	25 000	Подземная парковка на 180 автомобилей	94 300 — 165 300	https://www.cian.ru/torgovyy-kompleks-ohotnyy-ryad-moskva-11895/

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
6	ТРЦ "Афимолл Сити"		Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки	179 000	114 200	Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей	63 250 — 116 400	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-afimoll-sitimoskva-siti-moskva-6232/
7	ТДЦ "Новинский Пассаж"		На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров	77 868	11 454	Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей	39 264 — 130 880	https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/
8	ТЦ "Модный Сезон"		"Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс.	180 000	30 000	Подземный паркинг на 718 автомобилей	132 500 — 183 100	http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html
9	ТЦ "Москвичка"		Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных (цоколь и подвал) и 2 наземных этажа (первый и второй). Отдельные входы на каждый уровень, для удобства арендаторов предусмотрены отдельные входы для каждого блока. Арендаторы: сетевой продуктовый супермаркет Перекресток, ресторан Обед Буфет, ресторан Таксим, ресторан Дымократия, ресторан Панда, букмекерская компания Фонбет, Музей аттракционов и квест-комната.	8 382	7 232,9	Наземный паркинг	29 052	https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.19. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 795,0 кв. м. Величина ставки аренды составляет 45 283 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 199,5 кв. м. Величина ставки аренды составляет 50 400 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 545,7 кв. м. Величина ставки аренды составляет 43 980 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 814,3 кв. м. Величина ставки аренды составляет 46 920 руб./кв. м/год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, ул. Поварская, д. 8/1 к. 1	г. Москва, Новинский бул., 8	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., 27С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 27
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Арбат
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Смоленская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенная)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками, сопоставимой площади	795,00	199,50	545,70	814,30
12	Этаж	4 (2 наземных и 2 подземных)	1 этаж	1,00	1, подвал	1, 2, цоколь

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10	0,00	0,00	297,80	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	0,00%	0,00%	54,57%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	473,94	0,00	0,00	142,30
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	59,62%	0,00%	0,00%	17,48%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 475,30	321,06	199,50	247,90	224,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	40,38%	100,00%	45,43%	27,51%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 718,00	0,00	0,00	0,00	448,00
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	0,00%	0,00%	55,02%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
24	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
25	Наличие парковки	Организованная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
26	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
27	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
28	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
29	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
30	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	45 283	50 400	43 980	46 920
31	Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год	-	Не включены	2 705	Не включены	Не включены
32	Коммунальные расходы, руб./ кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
33	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	37 736	39 295	36 650	39 100

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
34	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "S5Development", https://s5d.ru/object/149580, тел. +7 495 504-10-59	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/315677428/, тел. +7 916 247-57-81	Информационно-аналитический портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_545.7_m2_sadovoe_koltso_naprotiv_mida_4197859803, тел. +7 932 511-52-11	Информационно-аналитический портал "S5Development", https://s5d.ru/object/154817, тел. +7 495 504-10-59

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.20. Расчет ставки аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения	Нежилые помещения торгового назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	37 736	39 295	36 650	39 100
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	37 736	39 295	36 650	39 100
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	37 736	39 295	36 650	39 100
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	37 736	39 295	36 650	39 100
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-7,13%	-7,13%	-7,13%	-7,13%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	35 046	36 494	34 038	36 313
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	35 046	36 494	34 038	36 313

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, ул. Поварская, д. 8/1 к. 1	г. Москва, Новинский бул., 8	г. Москва, Смоленская-Сенная пл., 27С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 27
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Арбат
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Смоленская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	35 046	36 494	34 038	36 313
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	35 046	36 494	34 038	36 313
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенная)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	19,05%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 721	36 494	34 038	36 313
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Сдача блоками, сопоставимой площади	795,00	199,50	545,70	814,30
	Корректировка на размер общей площади, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 721	36 494	34 038	36 313
12	Этаж расположения	4 (2 наземных и 2 подземных)	1 этаж	1	1, подвал	1, 2, цоколь
	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	0,00%	0,00%	54,57%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	59,62%	0,00%	0,00%	17,48%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	40,38%	100,00%	45,43%	27,51%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	23,08%	0,00%	0,00%	0,00%	55,02%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-0,58%	-14,80%	-1,96%	-7,90%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	31 092	33 370	33 445
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	32 336	33 370	33 445
14	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	0,00%	7,53%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	33 445
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	33 445
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	33 445
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	33 445
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	33 445
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки
	Корректировка на состояние/уровень отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	14,94%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	41 481	34 770	33 370	38 442
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	26,75%	33,46%	9,09%	29,97%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,74	2,99	11,00	3,34
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,74%	14,19%	52,23%	15,84%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						**35 811**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.10. Основные выводы

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

- По итогам I полугодия 2025 г. рынок торговой недвижимости столицы пополнился семью новыми объектами. Среди крупнейших объектов можно выделить МФК Botanica Mall в ТПУ "Ботаническая" (GLA 28,5 тыс. кв. м) и МФК "АФИ Галерея" в составе ТПУ "Белорусская" (GLA 14,7 тыс. кв. м). Таким образом, объем нового строительства оказался ниже результата прошлого года за аналогичный период на треть.
- Объем ввода торговых площадей за I полугодие 2025 г. в Московском регионе составил 66,1 тыс. кв. м.
- На фоне снижения темпов строительства новых торговых центров интерес к помещениям стрит-ритейл стабильно растет. Суммарный объем предложения аренды помещений формата стрит-ритейл ключевых торговых улицах составил около 20 000 кв. м.
- Прирост нового предложения на первых этажах лицевых фасадов зданий в ЦАО в I полугодии 2025 года составил порядка 15 000 кв. м. За 2024 год рынок пополнился не менее 34 000 кв.м.
- Ключевыми арендаторами центральных локаций остаются заведения общественного питания, fashion – ритейлеры и операторы категории "красота и здоровье".
- За пять месяцев 2025 г. посещаемость торговых центров Москвы выросла на 1,3% в сравнении с 2024 г., на 2,7% относительно 2023 г. и снизилась на 1,7% по отношению к результату 2022 г. В целом начиная с 2023 г. рынок стабилизировался и завершил трансформацию к новым потребительским предпочтениям.
- В структуре арендаторов помещений стрит-ритейл центральных локаций по-прежнему преобладают операторы сферы общепита (43%), на них приходится почти 50 % спроса. Наиболее востребованный формат помещений 100 – 200 кв. м, наблюдается тенденция к снижению площади помещения в спросе.
- По данным NF GROUP Research максимальные базовые ставки аренды достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах.

  Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

  Для мини-якорных арендаторов в крупных ТЦ ставки варьируются от 15 000 до 180 000 руб./кв. м/год в зависимости от площади аренды, в малых ТЦ от 8 000 до 100 000 руб./кв. м/год.
- По данным IBC Real Estate ставки аренды в II кв. 2025 г. на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным IPG.Estate наиболее востребованные площади объектов в аренду – лоты 100-300 кв. м. Ставки аренды для помещений 100-300 кв. м в торговом коридоре ул. Новый Арбат составляют 85 тыс. руб. /кв. м/ год.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 30,7 до 100,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 55,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 25,5 до 83,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 46,3 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2025 г.[39]

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

Таблица 5.21. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	-10,00%/+11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-12,58%/-5,07%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (мнение экспертов-сотрудников банковских структур) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)" Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov" Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda"
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
6	Местоположение объекта недвижимости	В непосредственной близости от автодорог/на удалении от крупных автодорог	+7,01%/+31,46%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией -

[39] https://stroygaz.ru/news/commercial/v-moskve-zakonchilis-uchastki-pod-stroitelstvo-vnutri-mkad/, https://www.irn.ru/articles/42279.html, https://edakp.ru/koap/4370-obzor-rynka-kommercheskikh-zemel-v-moskve-v-2024-godu.html

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
				к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
7	Удаленность от метро	Удаленность от метро	-17,50%/21,21%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Линия расположения	1-я линия/2-я линия	-15,00%/+17,65%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
9	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	–
11	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda
12	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	–
15	Исходно-разрешительная документация	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Не применяется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не применяется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Сегментация земель

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.3. Общая ситуация

Площадь земельных участков в Москве составляет 256 тыс. гектаров, включая 91,6 гектаров парков и лесов, при этом на локацию внутри МКАД приходится 90 тыс. гектаров, на Новую Москву – 166,1 тыс. гектаров. Свободных участков под застройку внутри МКАД больше не осталось.

На площади в 90 тыс. гектаров внутри МКАД столицы 30% приходится под жилую застройку, 20% - "ржавый пояс" (промышленные, производственные предприятия и т.д.), 15% - инфраструктуру, 15% - коммерческую застройку, 10% - парки, сады, леса, 10% - улично-дорожную сеть.

Внутри МКАД 48% земли (свыше 40 тыс. гектаров) является федеральной собственностью, 26% (более 20 тыс. гектаров) является собственностью Москвы и используется для нужд города, 21% (более 18 тыс. гектаров) земли принадлежит городу и сдается в аренду, 3% (около 2 тыс. гектаров) земельных участков принадлежит юридическим лицам, 2% (около 1 тыс. гектаров) – физическим. Таким образом под строительство участков в этой локации уже нет.

Однако, по словам экспертов, более 90% девелоперов заинтересованы в покупке площадок с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) для многоэтажной жилой застройки именно внутри МКАД. Почти столько же – в участках с ГПЗУ для создания мест приложения труда. Только 30% готовы приобретать участки с ГПЗУ в Новой Москве, менее 20% – в Московской области. Еще 5% готовы рассмотреть участки без ГПЗУ.

Глава департамента также оценил влияние программы комплексного развития территорий (КРТ) на рынок недвижимости Москвы. Так, за четыре года количество проектов КРТ в столице выросло в 100 раз, а площадь попавших в программу земельных участков в 50 раз. Более 50% потенциально пригодных для девелопмента площадей, ранее предложенных на рынке, попали в КРТ. "В 2025 году не менее 30% проектов строительства жилья в Москве будет реализовываться в рамках КРТ", - спрогнозировал эксперт.

Отмечается активный выход на московский рынок региональных девелоперов. Каждая четвертая сделка в 2024 году осуществляется с их участием или в их интересах. Наиболее активные регионы: Санкт-Петербург и Ленинградская область, Краснодарский край, Тюменская область, Татарстан и Ульяновская область.

В I полугодии 2025 года объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил 349 млрд руб., что на 4% ниже показателя аналогичного периода 2024 года. Сегмент площадок под девелопмент по-прежнему остается одним из ключевых направлений вложений: по итогам первого полугодия 2025 года объем инвестиций составил 102,9 млрд руб., что на 24% выше показателя прошлого года. Наибольший интерес девелоперов сосредоточен на крупных участках в Москве и Санкт-Петербурге.

5.6.4. Предложение

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается невысокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

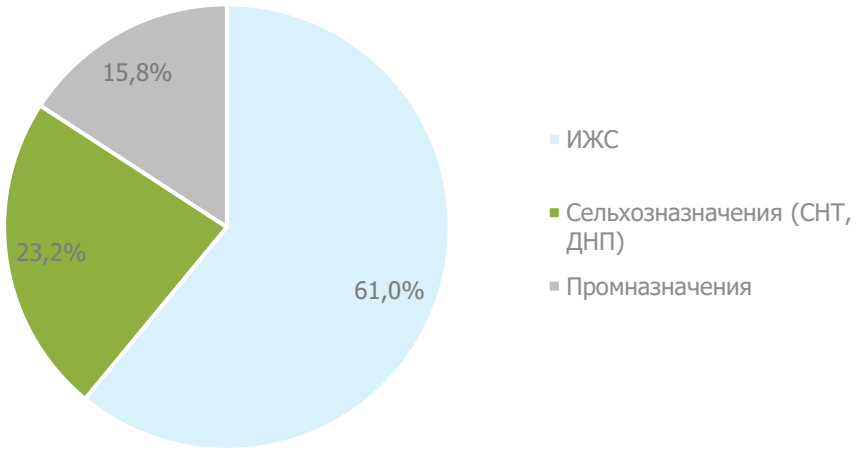
Предложение земельных участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли следующая: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

В I полугодии земля подорожала из-за резкого сокращения предложения. И не только на фоне высокой инвестиционной активности, но и благодаря программе комплексного развития территорий, которая реализуется московским правительством. Если в 2020 г., когда программа только стартовала, на рынке в свободном обращении находилось порядка 2 тыс. лотов под жилую и коммерческую застройку, то к настоящему времени количество участков сократилось до 400, то есть практически в 5 раз. При этом по площади предложение уменьшилось примерно вдвое.

Подавляющее большинство - более 90% - девелоперов заинтересованы в покупке площадок с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) для многоэтажной жилой застройки внутри МКАД. Почти столько же – в участках с ГПЗУ для создания мест приложения труда. Более 30% девелоперов готовы приобретать участки с ГПЗУ в Новой Москве, менее 20% – в Московской области. И только 5% готовы рассматривать участки без ГПЗУ.

По состоянию на сентябрь 2025 г. согласно данным информационного портала Авито в г. Москве было выставлено на продажу порядка 500 земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (61,0%).

Рисунок 5.17. Структура предложения земельных участков в г. Москве по состоянию на сентябрь 2025 г.



Источник: https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgICAUSWA9oQ

5.6.5. Спрос

В связи с динамичным развитием экономики и строительным бумом, прогнозируется тенденция к увеличению спроса на коммерческие земли в Москве. Это связано с ростом бизнеса и появлением новых предприятий, которые нуждаются в пространстве для расширения своей деятельности. Также существующие компании в поисках более выгодных и престижных расположений могут заинтересоваться покупкой коммерческих земель в центре города.

Спрос на коммерческие земли в Москве в 2024 году ожидается не только со стороны российских компаний, но и со стороны зарубежных инвесторов. Москва постепенно становится одним из главных финансовых и деловых центров мира, и иностранные инвесторы видят здесь огромный потенциал для развития своих бизнесов.

Однако прогнозы по развитию рынка коммерческих земель в Москве не могут быть исключительно положительными. В связи с ограниченностью площадей в центре города, цены на коммерческие земли ожидается будут высокими. Это может стать преградой для некоторых предприятий, которые не могут позволить себе приобрести землю в таких престижных районах. Кроме того, есть риск переизбытка предложения, что может привести к снижению цен на коммерческие земли или их неполной загрузке.

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

5.6.6. Финансовые условия

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

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

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

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

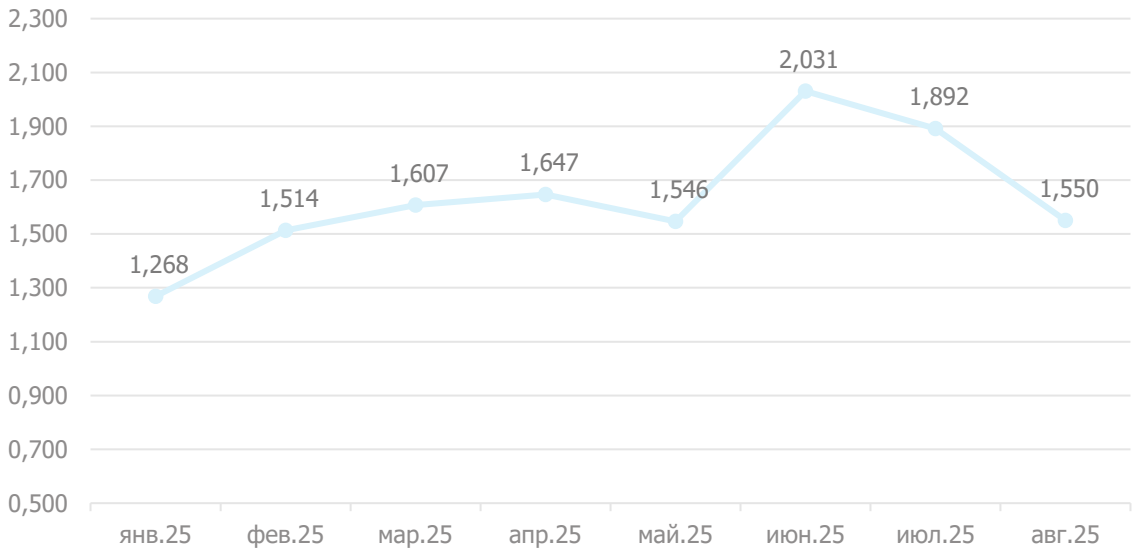
По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

Однако стоит отметить, что эта динамика может быть нелинейной и зависеть от различных факторов, таких как экономическая и политическая ситуация, изменение спроса и предложения на рынке земли. Поэтому важно проводить регулярный мониторинг и анализ динамики цен на землю для более точных прогнозов и принятия обоснованных решений.

Согласно данным сайта msk.restate.ru[40] стоимость среднего по размерам участка в Московском регионе составила 1,550 млн. руб. за сотку.

[40] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Рисунок 5.18. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва по итогам сентября 2025 г., млн. руб./сот.



Источник: https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 0,9 до 31,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.22. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
1	Москва, САО, р-н Коптево, ул. Клары Цеткин, 26	1 200 000 000	188,76	6 357 279	https://www.cian.ru/sale/commercial/285558037/
2	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 5к1	95 000 000	4,20	22 619 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/319721994/
3	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 15	400 000 000	24,49	16 333 197	https://www.cian.ru/sale/commercial/320254912/
4	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, проезд 12-й Марьиной рощи, 8С3	200 000 000	13,66	14 641 288	https://www.cian.ru/sale/commercial/302961453/
5	Москва, ВАО, р-н Перово, Перовская ул., 32	49 000 000	18,85	2 599 469	https://www.cian.ru/sale/commercial/318319744/
6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Потешная ул., 6/2С21	120 000 000	25,00	4 800 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/316765736/
7	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С2а	490 000 000	104,48	4 689 893	https://www.cian.ru/sale/commercial/317493337/
8	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, Миклухо-Маклая ул., 16/10С4	2 200 000 000	69,95	31 451 036	https://www.cian.ru/sale/commercial/319935555/
9	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 114	220 000 185	235,00	936 171	https://www.cian.ru/sale/commercial/314288491/

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
10	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гродненская ул., 3	1 300 000 000	60,38	21 530 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/313519236/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- Рынок земельных участков Москвы в 2025 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В течение 2025 года наблюдался устойчивый рост цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением спроса на земельные участки в связи с развитием жилищного строительства и коммерческой инфраструктуры.
- Согласно данным сайта msk.restate стоимость среднего по размерам участка в Московском регионе составила 1,550 млн. руб. за сотку.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 0,9 до 31,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:

– МСО 101 "Задание на оценку";
– МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
– МСО 103 "Составление отчета";
– МСО 104 "Виды стоимости";
– МСО 105 "Подходы и методы оценки";

- Стандарты по активам:

– МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
– МСО 210 "Нематериальные активы";
– МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
– МСО 230 "Запасы";
– МСО 300 "Машины и оборудование";
– МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
– МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
– МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[41].

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

[41] IFRS 1, п. 3.

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[42].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[43].

Основные средства[44] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[45].

Балансовая стоимость[46] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[47] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

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

[42] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[43] IAS 38, п. 8.

[44] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[45] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[46] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[47] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[48].

Инвестиционное имущество[49] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[50].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[51].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[52].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[53].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[54]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[55]

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

[48] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[49] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[50] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[51] IAS 1, п. 7.

[52] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[53] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[54] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[55] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[56]

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[57].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[58].

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

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

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

[56] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[58] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[59].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[60]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[61]:

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

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

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

[59] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[60] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[61] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[62].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[63].

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

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

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

[62] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[63] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[64].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[65].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[66].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[67].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[68].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[69].

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

[64] Фонд МСФО.

[65] IFRS 13, п. 2.

[66] IFRS 13, п. 3.

[67] IFRS 13, п. 11.

[68] IFRS 13, п. 15.

[69] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[70].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[71].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[72]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[73].

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

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

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

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

[70] IFRS 13, п. 27.

[71] IFRS 13, п. 32.

[72] IFRS 13, п. 38.

[73] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[74].

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[75]

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[76].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[77].

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

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

[74] МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[75] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[76] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[77] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[78].

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[79].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[80].

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[81].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[82].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[83]:

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

[78] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

[79] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

[80] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[81] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[82] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

[83] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[84].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[85].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[86] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[87].

[84] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

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

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

[87] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[88]:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[89]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

[88] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[90].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[91]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[92].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[93]:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при

[90] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[91] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[92] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[93] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[94], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

[94] ФСО II, п. 5.

способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[95], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[96]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[95] ФСО III, п. 12.

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

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

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

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

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

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

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

- Определение совокупного износа.

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

Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемых земельных участков, приходящихся на объект капитального строительства.

Примечание. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые помещения образуют единое здание, имеют единую инфраструктуру и воспринимаются рынком **как единый объект недвижимости**. В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации помещений как единого объекта недвижимости. Таким образом, справедливая стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемых помещений (11 777,40 кв. м), распределение справедливой стоимости по оцениваемым помещениям производилось прямо пропорционально общей площади и этажу расположения.

Примечание. Важным в описании применения метода сравнения продаж является то обстоятельство, что определяется стоимость единого объекта недвижимости, учитывающая стоимость здания (зданий) / помещения (помещений) и земельного участка, на котором данное здание / помещение расположено. В качестве единого объекта недвижимости выступает земельный участок в установленных границах и расположенные на этом участке здания, строения и сооружения с указанием границ застройки и основных характеристик зданий (этажность, материалы стен, функциональное назначение).

Таким образом, в рамках сравнительного подхода в качестве **единого объекта недвижимости** принимается совокупность нежилых помещений площадью 11 777,40 кв. м расположенных на земельных участках общей площадью 5 752 кв. м.

Допущение. Поскольку доли земельных участков, входящие в состав объекта оценки не являются объектами кадастрового учета, расчет стоимости права аренды на доли оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 площадью 5 752 кв. м. Итоговая стоимость права аренды на доли участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, определялась произведением стоимости всех земельных участков на размер доли земельных участков (0,2594), приходящихся на оцениваемые нежилые помещения.

7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[97], к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения торгового назначения, расположенные в ЦАО г. Москвы.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, https://realty.yandex.ru, https://domclick.ru/, https://ilm.ru, https://kikown.ru, и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения по продаже торговых помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы. Полный перечень предложений по продаже, а также обоснование выбора объектов-аналогов, использованных в расчете, приведено в разделе 5.5.8

[97] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, https://realty.yandex.ru, https://domclick.ru/, https://ilm.ru, https://kikown.ru и др.

Отчета (Таблица 5.16). Для определения справедливой стоимости оцениваемых помещений Исполнитель использовал 4 объекта-аналога, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

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

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

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

Элементы сравнения
• тип объекта недвижимости; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) паркинга; • наличие витринного остекления; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода[98]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 1 698,5 кв. м. Цена предложения составляет 749 млн руб. с учетом НДС.	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 8 381,9 кв. м. Цена предложения составляет 2,3 млрд руб. с учетом НДС.	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 16 244,5 кв. м. Цена предложения составляет 5,0 млрд руб. с учетом НДС.	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 3 783,5 кв. м. Цена предложения составляет 1,3 млрд руб. с учетом НДС.
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	г. Москва, Тверская ул., 28к1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Маяковская"
9	Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
10	Расстояние до станции метро, м	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	8 381,90	16 244,50	3 783,50

[98] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Этажность	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	3 (2 наземных и 1 подземный)[99]	4 (2 наземных и 2 подземных)[100]	3 (2 наземных и 1 подземный)
14	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10	439,40	4 295,25	4 398,60	1 325,30
15	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	51,24%	27,08%	35,03%
16	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	425,30	0,00	4 308,30	0,00
17	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	26,52%	0,00%
18	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 475,30	833,80	1 955,85	3 348,80	1 132,90
19	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	23,33%	20,61%	29,94%
20	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 718,00	0,00	2 130,79	3 306,10	1 325,30
21	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	25,42%	20,35%	35,03%
22	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	882,70	0,00
23	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	5,43%	0,00%
24	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
25	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
26	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
27	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	749 000 000	2 300 000 000	5 000 000 000	1 300 000 000

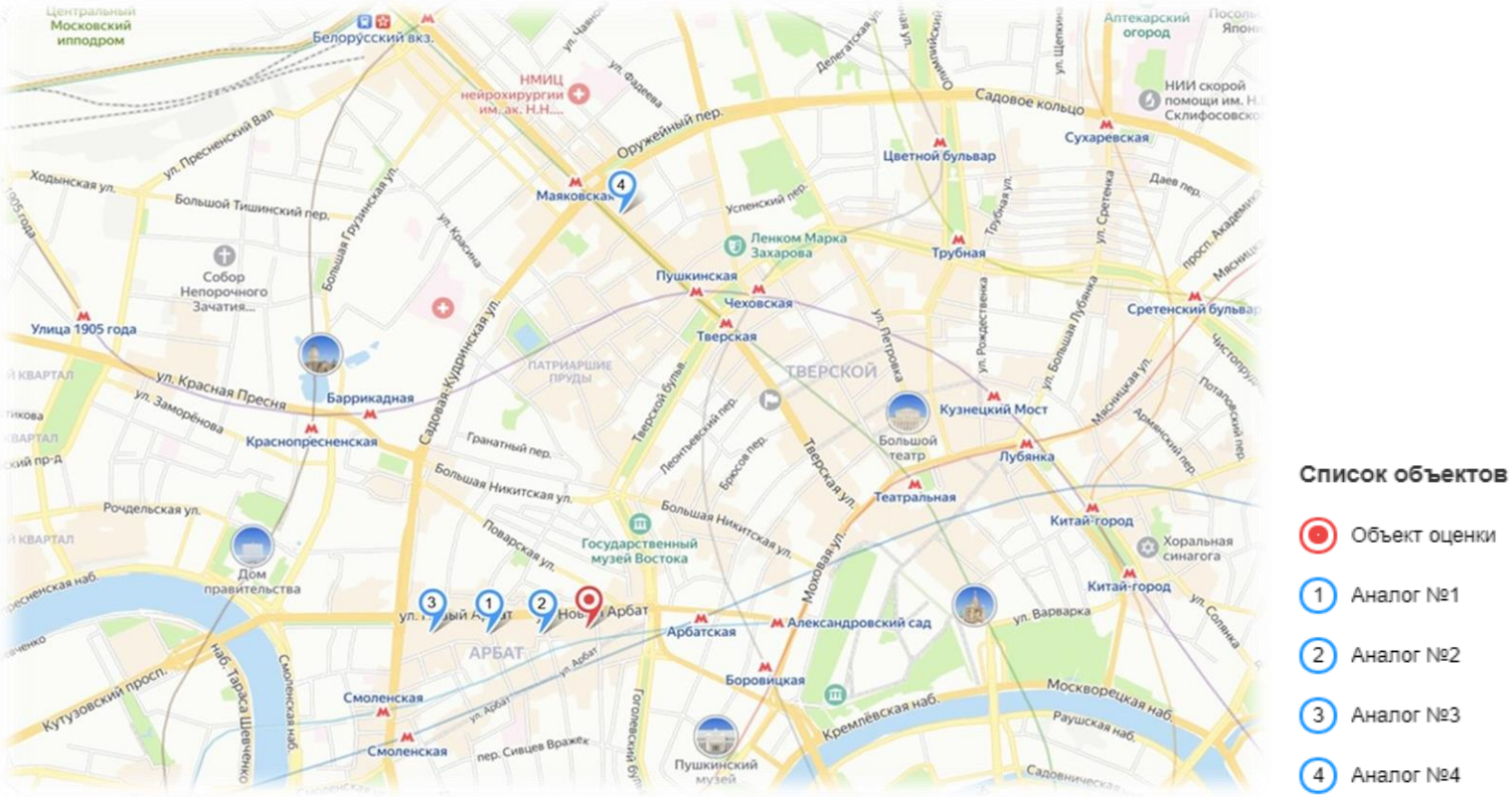
[99] Распределение помещений по этажам проведено согласно данным, представленным в объявлении, с учетом фактической площади объекта (8 381,90 кв. м).

[100] Распределение помещений по этажам проведено с учетом информации, полученной от продавца объекта, - нижний подвал - 4 398,6 кв. м, верхний подвал - 4 308,3 кв. м, 1 этаж - 3 348,8 кв. м, 2 этаж - 3 306,1 кв. м, чердак - 882,7 кв. м.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	274 401	307 796	343 597
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/311543658/, т. +7 (919) 724-42-49	Информационный портал "KIKOWN realty", https://kikown.ru/realty3647.html, т. +7 (495) 118 29 68	Информационный портал "АльтерМаг", https://www.magazinmagazinov.ru/places/retail/15090/, т. +7 (495) 790-00-00	Информационный портал "ILM", https://ilm.ru/investments/galereya-tverskaya-3784-metrov, т. +7 495 287-06-00

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
1	• тип объекта недвижимости; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) паркинга; • наличие (отсутствие) витринного остекления; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристика местоположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений по этажам; • состояние/уровень отделки.	• корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристику местоположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений по этажам; • корректировка на состояние/уровень отделки.	Таблица 7.17

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых помещений, по объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, типа объекта недвижимости, ввиду этого по

вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

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

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

Таблица 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Справочник Оценщика недвижимости-2024 г. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г.) (мнение экспертов-оценщиков)	-8,50%	-16,70%	-12,60%
Справочник Оценщика недвижимости-2024 г. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г.) (мнение экспертов-сотрудников банковских структур)	-2,50%	-13,80%	-8,20%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-9,00%	-12,00%	-10,50%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-2,00%	-10,00%	6,00%
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda	-3,00%	-7,00%	-5,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимоссти ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	-8,32%	-14,54%	-11,46%
Среднее значение, %	**-5,55%**	**-12,34%**	**-6,96%**

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в выше приведенных источниках, в размере (**-6,96%**).

Корректировка на характеристику местоположения

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

Расчет корректировки на местоположение основан на данных Онлайн-сервиса АФОС[101]. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта рассчитывалась с помощью ценовых индексов, соответствующих местоположению станций метрополитена (далее ЦИС — ценовой индекс станции метро), сформированных в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации.

[101] https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

Рекомендуется выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если оцениваемый объект или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Выбирается индекс ближайшей к оцениваемому объекту и к объектам аналогам станции метрополитена.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение. Величина корректировки на местоположение объекта оценки (**$К_{мп}$**) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{мп} = ((И_{оо} / И_{оа}) - 1) \times 100\%,$$

где:

$И_{оо}$ — индекс станции метро ближайшей к оцениваемому объекту;

$И_{оа}$ — индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 7.6. Индексы станции метро и величина корректировки на местоположение

№ п/п	Станция метро	Индекс станции метро	Значение корректировки относительно м/п объекта оценки, %
ОО	ст. м. "Арбатская"	3,97	
1	ст. м. "Арбатская"	3,97	0,00%
2	ст. м. "Арбатская"	3,97	0,00%
3	ст. м. "Смоленская"	3,97	0,00%
4	ст. м. "Маяковская"	3,71	7,01%

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025, расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения торгового помещения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	г. Москва, Тверская ул., 28к1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Маяковская"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**7,01%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. Рыночная стоимость (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро. Объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро.

Данная корректировка была внесена на основании данных издания Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.

Ниже представлена таблица корректировок в зависимости от времени, затрачиваемого на то, чтобы добраться пешком от станции метро до объекта аналога. Расчет времени производился при помощи сервиса "Яндекс карты", путем прокладывание кратчайшего маршрута от объекта аналога до ближайшей станции метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.8. Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	0,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	-5,00%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	-10,00%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	-12,50%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	-15,00%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	-17,50%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г., https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-5,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании источников, представленных в таблице ниже.

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

Таблица 7.10. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	Источник	Формула расчета корректировки на площадь	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения (Источник 1)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda	K s = (So/Sa) ^- 0,17	-0,17	0,721
Торговые здания (Источник 2)	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025	K s = (So/Sa) ^- 0,09	-0,09	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.11. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	8 381,90	16 244,50	3 783,50
Источник 1		-28,05%	-5,62%	5,62%	-17,56%
Источник 2		-15,99%	-3,01%	2,94%	-9,71%
Корректировка на размер общей площади, %	**-**	**-22,02%**	**-4,32%**	**4,28%**	**-13,64%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

Таблица 7.12. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале, на втором этаже, третьем этаже и выше

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,68	0,84	0,72
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,98	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,89	1,00	0,94
Отношение удельной цены объекта на 3 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,96	0,88

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda

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

Таблица 7.13. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	51,24%	27,08%	35,03%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	26,52%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	23,33%	20,61%	29,94%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	25,42%	20,35%	35,03%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	5,43%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**-7,82%**	**-1,38%**	**-5,32%**	**-5,82%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние/уровень отделки

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

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

Таблица 7.14. Коэффициенты корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№ п/п	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,9	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

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

Таблица 7.15. Корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Объект оценки/ Объект-аналог	Без внутренней отделки и инженерного оборудования	Требуется косметический ремонт	С простой внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С высококачественной внутренней отделкой	С дополнительной наружной отделкой
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	0,00%	-3,33%	-13,00%	-17,14%	-25,00%	-19,44%
Требуется косметический ремонт	3,45%	0,00%	-10,00%	-14,29%	-22,41%	-16,67%
С простой внутренней отделкой	14,94%	11,11%	0,00%	-4,76%	-13,79%	-7,41%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	20,69%	16,67%	5,00%	0,00%	-9,48%	-2,78%
С высококачественной внутренней отделкой	33,33%	28,89%	16,00%	10,48%	0,00%	7,41%
С дополнительной наружной отделкой	24,14%	20,00%	8,00%	2,86%	-6,90%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.16. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние/уровень отделки, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**11,11%**[102]

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[102] Коэффициент для отделки "Требует косметического ремонта" принимался по верхней границе диапазона для состояния "Без отделки"

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

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

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.17).

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

2 647 573 000 (Два миллиарда шестьсот сорок семь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) руб.

Таблица 7.17. Расчет стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	274 401	307 796	343 597
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	274 401	307 796	343 597
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	274 401	307 796	343 597
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	274 401	307 796	343 597
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,96%	-6,96%	-6,96%	-6,96%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	410 285	255 302	286 374	319 683
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	410 285	255 302	286 374	319 683
8	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на передаваеыме права на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		410 285	255 302	286 374	319 683
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21	г. Москва, Тверская ул., 28к1

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Тверской
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Маяковская"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	7,01%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	410 285	255 302	286 374	342 086
	Расстояние до станции метро, м	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на расстояние до метро (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		410 285	255 302	286 374	324 982
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	410 285	255 302	286 374	342 086
	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		410 285	255 302	286 374	342 086
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	8 381,90	16 244,50	3 783,50
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-22,02%	-4,32%	4,28%	-13,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	319 933	244 283	298 624	295 443
12	Этаж расположения	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	3 (2 наземных и 1 подземный)	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (2 наземных и 1 подземный)
	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	51,24%	27,08%	35,03%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	0,00%	26,52%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	23,33%	20,61%	29,94%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	23,08%	0,00%	25,42%	20,35%	35,03%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	5,43%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-7,82%	-1,38%	-5,32%	-5,82%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	278 243
13	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	278 243
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	278 243
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	278 243
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	278 243
17	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		294 908	240 902	282 724	278 243
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		294 908	240 902	282 724	278 243
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 908	240 902	282 724	309 159
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	36,80%	12,66%	16,56%	48,42%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,72	7,90	6,04	2,07
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,52%	42,20%	32,26%	11,03%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					269 761
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						**269 761**
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**3 177 087 000**
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.						273 966 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**2 647 573 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3. Определение стоимости оцениваемых земельных участков в рамках выбранного метода

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

Допущения:

1. Поскольку доли земельных участков, входящие в состав объекта оценки не являются объектами кадастрового учета, расчет стоимости права аренды на доли оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 площадью 5 752 кв. м. Итоговая стоимость права аренды на доли участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, определялась произведением стоимости всех земельных участков на размер доли земельных участков (0,2594), приходящихся на оцениваемые нежилые помещения.
2. На земельных участках совокупной площадью 57,52 соток, в состав которых входят оцениваемые доли земельных участков, расположено здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемых частей земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.

7.3.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го этапа Исполнитель анализировал информацию из следующих источников информационные порталы сети Интернет (www.avito.ru, www.cian.ru, https://realty.yandex.ru, https://domclick.ru/ и др.). В связи с отсутствием предложений продажи необходимого количества торговых центров на рынке г. Москвы в районе Центрального административного округа в качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные, отдельно стоящие здания, расположенные в пределах ЦАО г. Москвы[103].

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

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в сентябре 2025 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.19).

7.3.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

Таблица 7.18. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

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

Элементы сравнения
• условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Таблица 7.19. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.2 Отчета.

Таблица 7.19. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Округ, район	Станция метро	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.
1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	Нежилое здание административного назначения общей площадью 798,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:1024 на земельном участке общей площадью 370,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:134 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2012 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 240,0 млн руб. с НДС	ЦАО, р-он Мещанский	ст. м. "Проспект Мира"		1917	2012	798,5	370,0	240 000 000
2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 838,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:1036 на земельном участке общей площадью 350,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:4643 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 1996 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 200,0 млн руб. с НДС	ЦАО, р-н Таганский	ст. м. "Таганская"		1917	1996	838,70	350,00	200 000 000
3	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 520,0 млн руб. с НДС	р-н Тверской	ст. м. "Чеховская"		1952	2014	1 668,10	1 153,00	519 999 008

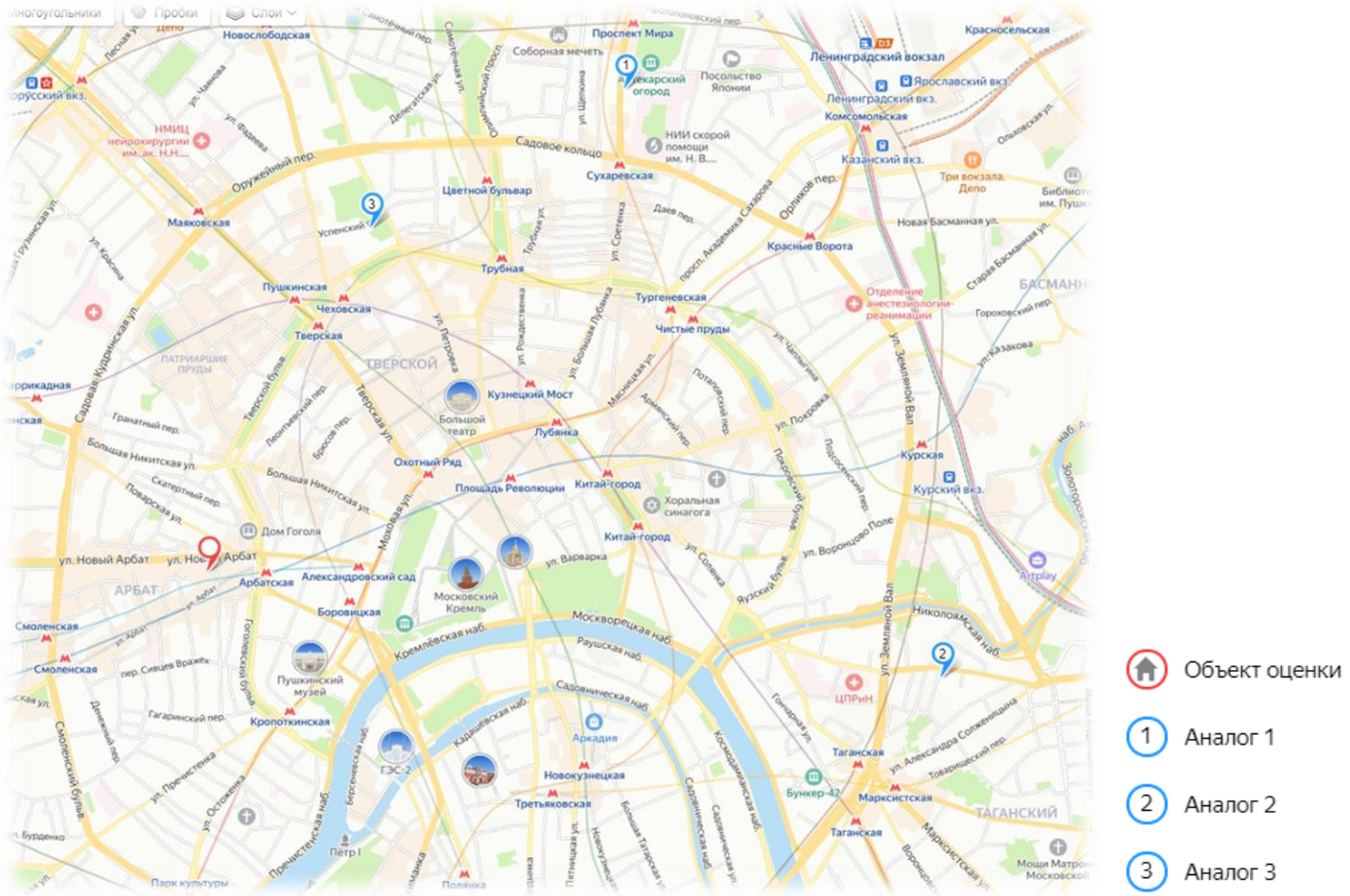
Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 7.19. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта (окончание)

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Источник информации	Права на земельный участок	Удаленность от метро	Линия домов
1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	Нежилое здание административного назначения общей площадью 798,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:1024 на земельном участке общей площадью 370,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:134 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2012 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 240,0 млн руб. с НДС	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/317499697/, +7 (923) 070-21-09, +7 (915) 159-35-66	Право собственности	от 5 до 10 мин. пешком	1-я линия
2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 838,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:1036 на земельном участке общей площадью 350,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:4643 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 1996 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 200,0 млн руб. с НДС	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321166356/, +7 (988) 484-20-08	Право долгосрочной аренды	от 10 до 15 мин. пешком	1-я линия (внутриквартально)
3	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 520,0 млн руб. с НДС	Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/3963675579059786696/, +7 (495) 211-45-24	Право долгосрочной аренды	от 5 до 10 мин. пешком	1-я линия (внутриквартально)

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.maps.yandex.ua

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

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

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

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

Таблица 7.20. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения

Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. (мнение экспертов-оценщиков)	-3,40%	-11,90%	-7,70%
Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. (мнение экспертов-сотрудников банковских структур)	-3,50%	-10,70%	-7,10%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-9,00%	-12,00%	-10,50%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-4,00%	-11,00%	-7,50%
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимоссти ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	-6,92%	-17,20%	-11,86%
Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda	-4,00%	-13,00%	-6,00%
Среднее значение, %	**-5,14%**	**-12,63%**	**-8,44%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в трех приведенных источниках, в размере (**-8,44%**).

7.3.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

Определение себестоимости строительства аналогичных зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5 марта 2025 г. №138/пр[104]

Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

[104] https://minstroyrf.gov.ru/docs/420966/

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, принятый согласно п. 27, Таблица 1 НЦС 81-02-02-2025 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 февраля 2023 г.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость строительства приведена по состоянию на 01.01.2025 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с указанной даты, до даты оценки, рассчитанный на основании Сборников КО_ИНВЕСТ №127, апрель 2024 г. расчет приведен в Таблица 7.22.

Таблица 7.21. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 300 кв. м	Офисная недвижимость на 1 800 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2025 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	167 520	109 660	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5 марта 2025 г. №138/пр (https://minstroyrf.gov.ru/docs/420966/)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	п. 27 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		1,0480	1,0480	Расчетная величина (Таблица 7.22)
Региональный коэффициент		1,0100	1,0100	п. 28, Таблица 1 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	187 954	123 036	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**225 545**	**147 643**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.22. Определение индекса изменения цен в строительстве

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2025	1,0723
01.09.2025	1,1238
Корректирующий коэффициент	**1,0480**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2024 г.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства для объектов-аналогов №1 и 2 принята на уровне **186 594** руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%) (по среднему значению для "Офисная недвижимость на 300 кв. м" и "Офисная недвижимость на 1 800 кв. м"), для объекта-аналога №3 принята на уровне **147 643** руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%) (значение для "Офисная недвижимость на 1 800 кв. м"). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя

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

Прибыль предпринимателя ($П_п$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[105].

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

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

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[106].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Использовано значение для высококлассных офисов (офисы классов А, В), расположенных в г. Москве.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **18,00%, или 1,18 в долях.**

Определение совокупного износа

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

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

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[107] При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[108]

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

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

$$И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,$$

где:

$И_ф$ — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

[105] Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

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

[107] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[108] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 80 год[109].

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[110]

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 – (1 – И_{физ}) \times (1 – И_{функ}) \times (1 – И_{экон}),$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 16,25%;
- для аналога №2 — 36,25%;
- для аналога №3 — 13,75%.

Определение стоимости замещения зданий

Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 – И),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

[109] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США).

[110] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

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

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$\mathbf{С_{зу} = С_{еон} - ЗЗ,}$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость прав на земельный участок;

$С_{еон}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.23).

В процессе реализации 5-го этапа к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[111];
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже:

- состав передаваемых прав на объект;
- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;
- площадь земельного участка.

[111] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.23). Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.20).

Таблица 7.23. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях
1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	Нежилое здание административного назначения общей площадью 798,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:1024 на земельном участке общей площадью 370,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:134 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2012 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 240,0 млн руб. с НДС	240 000 000	-8,44%	219 736 000	186 594	1,18
2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 838,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:1036 на земельном участке общей площадью 350,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:4643 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 1996 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 200,0 млн руб. с НДС	200 000 000	-8,44%	183 113 333	186 594	1,18
3	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 520,0 млн руб. с НДС	519 999 008	-8,44%	476 093 758	147 643	1,18

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.23. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Величина совокупного износа, %	Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сотка
1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	Нежилое здание административного назначения общей площадью 798,5 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:1024 на земельном участке общей площадью 370,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003042:134 (участок в собственности). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 2012 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 240,0 млн руб. с НДС	16,25%	184 401	147 244 565	72 491 435	19 592 280
2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 838,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:1036 на земельном участке общей площадью 350,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006026:4643 (участок в аренде). Здание 1917 года постройки, реконструкция в 1996 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 200,0 млн руб. с НДС	36,25%	140 365	117 724 369	65 388 965	18 682 561
3	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 668,1 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1033 на земельном участке общей площадью 1 153,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001097:1754 (участок в аренде). Здание 1952 года постройки, реконструкция в 2014 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 520,0 млн руб. с НДС	13,75%	150 264	250 655 403	225 438 355	19 552 329

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Аренда может заключаться как по долгосрочному договору, так и по краткосрочному.

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. Коэффициенты корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 7.24. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А., расчеты АО "НЭО Центр"

К расчету принималось среднее значение. Расчет корректировки на состав передаваемых прав представлен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Право собственности	0,00%	11,11%
Право долгосрочной аренды	-10,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.26. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**-10,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

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

Расчет корректировки на местоположение основан на данных Онлайн-сервиса АФОС[112]. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта рассчитывалась с помощью ценовых индексов, соответствующих местоположению станций метрополитена (далее ЦИС — ценовой индекс станции метро), сформированных в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости

[112] https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации.

Рекомендуется выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если оцениваемый объект или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Выбирается индекс ближайшей к оцениваемому объекту и к объектам аналогам станции метрополитена.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение. Величина корректировки на местоположение объекта оценки (**$К_{мп}$**) рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{мп} = ((И_{оо} / И_{оа}) - 1) \times 100\%,$$

где:

$И_{оо}$ — индекс станции метро ближайшей к оцениваемому объекту;

$И_{оа}$ — индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 7.27. Индексы станции метро и величина корректировки на местоположение

№ п/п	Станция метро	Индекс станции метро	Значение корректировки относительно м/п объекта оценки, %
ОО	ст. м. "Арбатская"	3,97	
1	ст. м. "Проспект Мира"	3,07	29,32%
2	ст. м. "Таганская"	3,02	31,46%
3	ст. м. "Чеховская"	3,71	7,01%

Источник: https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025, расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.28. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	г. Москва, Успенский пер., 16С1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-он Мещанский	ЦАО, р-н Таганский	р-н Тверской
	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Проспект Мира"	ст. м. "Таганская"	ст. м. "Чеховская"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	**-**	**29,32%**	**31,46%**	**7,01%**

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

Корректировка на удаленность объекта от метро

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. Рыночная стоимость (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро. Объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро.

Данная корректировка была внесена на основании данных издания Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.

Ниже представлена таблица корректировок в зависимости от времени, затрачиваемого на то, чтобы добраться пешком от станции метро до объекта аналога. Расчет времени производился при помощи сервиса "Яндекс карты", путем прокладывание кратчайшего маршрута от объекта аналога до ближайшей станции метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.29. Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	0,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	-5,00%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	-10,00%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	-12,50%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	-15,00%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	-17,50%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г., https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.30. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %	**-**	**0,00%**	**5,56%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки справедливой стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческие земельные участки, расположенные на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоят дороже.

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (внутриквартально).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);
- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (внутриквартально): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

Таким образом, коммерческий потенциал земельных участков, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц (внутриквартально), будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,85), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,90).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.31. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,81	0,90	0,85
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			**17,65%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			**-15,00%**
Корректировка (объект оценки на красной линии - объект аналог на 1 линии второстепенной улицы), %			**11,11%**
Корректировка (объект оценки на 1 линии второстепенной улицы), %			**-10,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda, расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.32. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию земельного участка (%)	**-**	**0,00%**	**11,11%**	**11,11%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании источников, представленных в таблице ниже. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.33. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Назначение	Источник	Формула расчета корректировки на площадь	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: более 1 млн. человек (Источник 1)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda	K s = (So/Sa) ^- 0,13	-0,13	0,782
Земли населенных пунктов (Источник 2)	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025	K s = (So/Sa) ^- 0,13	-0,13	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.34. Корректировка на площадь

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 752,00	370,00	350,00	1 153,00
Источник 1		-30,00%	-30,51%	-18,86%
Источник 2		-30,00%	-30,51%	-18,86%
Корректировка на размер общей площади (среднее значение), %	**-**	**-30,00%**	**-30,51%**	**-18,86%**

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

7.3.6. Этап 6. Результаты определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода

Результаты реализации **5-го и 6-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объект оценки, представлены в Таблица 7.35.

Стоимость права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

228 305 000 (Двести двадцать восемь миллионов триста пять тысяч) руб.

Таблица 7.35. Расчет стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода[113]

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	19 592 280	18 682 561	19 552 329
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	-10,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 633 052	18 682 561	19 552 329
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 633 052	18 682 561	19 552 329
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 633 052	18 682 561	19 552 329
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 633 052	18 682 561	19 552 329
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	17 633 052	18 682 561	19 552 329
8	Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1	г. Москва, просп. Мира, 20К2	г. Москва, Пестовский пер., 16С1	г. Москва, Успенский пер., 16С1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-он Мещанский	ЦАО, р-н Таганский	р-н Тверской
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Проспект Мира"	ст. м. "Таганская"	ст. м. "Чеховская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	29,32%	31,46%	7,01%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	22 802 350	24 559 526	20 922 573
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	5,56%	0,00%

[113] См. п. 17 Раздела 2 Отчета

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		22 802 350	25 923 944	20 922 573
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %		0,00%	11,11%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		22 802 350	28 804 382	23 247 304
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	22 802 350	28 804 382	23 247 304
12	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов торговли	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	22 802 350	28 804 382	23 247 304
13	Площадь земельного участка, сот.	57,52	3,70	3,50	11,53
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-30,00%	-30,51%	-18,86%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 961 341	20 017 552	18 864 007
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 961 341	20 017 552	18 864 007
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 961 341	20 017 552	18 864 007
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 961 341	20 017 552	18 864 007
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 961 341	20 017 552	18 864 007
18	Показатель совокупной корректировки	-	69,32%	78,63%	36,97%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,44	1,27	2,70
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,62%	23,47%	49,91%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				18 361 992
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					18 361 992
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					14,92
Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					**273 966 000**
Стоимость права долгосрочной аренды засти земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**228 305 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки объекта оценки метода дисконтирования денежных потоков.

Методика применения доходного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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

При расчете справедливой стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков применялся следующий алгоритм расчета:

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 4. Определение величины операционных расходов.

Этап 5. Определение чистого операционного дохода.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.
- Для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура его доходов и расходов.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации здания и помещения разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации объекта оценки.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

8.2.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[114].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

$C_{1\ кв.\ м}$ — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торговых помещений ТЦ "Новоарбатский".

В соответствии с выписками из ЕГРН от 14.05.2025 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Вакантные помещения отсутствуют.

Согласно условиям предоставленного договора, арендная плата состоит:

- из базовой арендной платы (постоянная часть);
- переменная арендная плата (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

[114] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата);
- доход от переменной арендной платы (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключен договор аренды

В соответствии с выписками из ЕГРН от 14.05.2025 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям[115] для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договора аренды приведен в Разделе 3.3 Отчета.

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

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[116], а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода была принята на основании действующего долгосрочного договора аренды и в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2025 г. – 26 456 697,50 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 26 956,75 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- По данным NF GROUP Research[117] максимальные базовые ставки аренды достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах.

  Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

  Для мини-якорных арендаторов в крупных ТЦ ставки варьируются от 15 000 до 180 000 руб./кв. м/год в зависимости от площади аренды, в малых ТЦ от 8 000 до 100 000 руб./кв. м/год.

[115] См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.19)

[116] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

[117] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

- По данным IBC Real Estate[118] ставки аренды в II кв. 2025 г. на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных арендаторов составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным IPG.Estate[119], наиболее востребованные площади объектов в аренду – лоты 100-300 кв. м. Ставки аренды для помещений 100-300 кв. м в торговом коридоре ул. Новый Арбат составляют 85 тыс. руб. /кв. м/ год.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 30,7 до 100,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 55,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 25,5 до 83,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 46,3 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

Поскольку прогнозная величина потенциального валового дохода соответствует рыночному значению (приближена к нижней границе рыночного диапазона для якорных арендаторов) было принято, при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, использовать данные на основании действующего долгосрочного договора аренды в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2025 г. – 26 456 697,50 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 26 956,75 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов).

Каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами акта приема-передачи размер Базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендодателем Арендатору. Акт приема передачи был подписан 20.05.2019 г. Увеличение ставки 20.05.2021 г. по данным Заказчикам не было.

Прогноз годовой инфляция на 2025 год составляет 8,79%.

Таким образом, прогноз ставки на период с 01.01.2026 г. Исполнителем составляет – 28 783 343,57 руб./мес. без НДС (Таблица 3.8).

Таким образом, прогнозная величина годового потенциального валового дохода на 1-й прогнозный период с учетом индексации принят на уровне **335 991 549 руб./год без учета НДС.**

Таблица 8.1. Расчет величины потенциального валового дохода от базовой арендной платы

№ п/п	Показатель	Величина	Примечание
1	Фактическая величина базовой арендной ставки по состоянию на дату оценки, руб./мес. без учета НДС	26 456 697,50	В соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2025 г. (Таблица 3.8). В соответствии с Уведомлением от АО УК "Первая" №ИСХ-246/25 от 30.01.2025 г. начиная с 01 января 2025 г. предусмотрена индексация базовой арендной платы по Договору аренды.
2	Прогноз величины базовой арендной ставки на период с 01.01.2026 г., руб./мес. без учета НДС	28 783 343,57	Каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами акта приема-передачи размер Базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендодателем Арендатору. = 26 456 697,50* (1+ 8,79%) (ИПЦ приведен в Таблица 8.12)
3	**Прогноз величины годовой базовой арендной ставки на 1-й прогнозный период, руб./год без учета НДС**	**335 991 549**	**= п. 1*12 мес.*123 д./365 дн. + п. 2*12 мес.*242 д./365 дн.**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[118] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

[119] https://ipg-estate.moscow/issledovaniia

Доходы от переменной арендной платы

В процессе анализа договора аренды, предоставленного собственником, Исполнитель установил, что Арендатор оплачивает коммунальные платежи, уборку помещений, а также затраты на текущий ремонт помещения (т.е. эксплуатационные и коммунальные расходы).

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от компенсации коммунальных и эксплуатационных расходов за 2024 г. и 6 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на первый прогнозный период. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.2. Фактические данные по переменной арендной плате за 2024 г. и 6 мес. 2025 г., прогноз на 1-й прогнозный период.

Показатель	Факт за 6 мес. 2024 г. руб. без НДС	Факт за 2024 г., руб. без НДС	Факт за 6 мес. 2025 г., руб. без НДС	Прогноз на 2025 г. на основании факта за 2024 г. и за 6 мес. 2025 г., руб. без НДС	Прогноз Исполнителя на сентябрь 2025 г. - август 2026 г. (1-ый прогнозный период)
Компенсация операционных расходов (переменная арендная плата), в том числе:	**16 636 871**	**32 314 879**	**19 583 256**	**37 930 309**[120]	**41 265 963**[121]
Возмещение коммунальных платежей	9 347 838	7 736 813	12 051 609	22 867 013	24 877 024
Эксплуатационный платеж	7 289 033	14 578 066	7 531 648	15 063 295	16 387 359

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ операционных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что величина операционных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

Таблица 8.3. Анализ эксплуатационных и коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами (переменная арендная плата) на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, тыс. руб./год без НДС	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/ год без НДС	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	41 265 963 (прогноз)	3 504 руб./кв. м/год (GBA) (прогноз)	4 395,83 руб./кв. м/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025
			1 500 — 4 000 руб./кв. м/год без НДС	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации эксплуатационных и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **41 265 963 руб. без учета НДС** в 1-прогнозном периоде.

[120] 17 736 813 / 9 347 838 * 12 051 609 + 14 578 066 / 7 289 033 * 7 531 648 = 37 930 309

[121] 41 265 963 = 37 930 309 x (1+8,79%)

Прогноз величины потенциального валового дохода от базовой и переменной арендной платы

Темп прироста доходов от сданных помещений, а также компенсации эксплуатационных и коммунальных расходов был принят на основании долгосрочного темпа роста инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. На основании проанализированной информации уровень инфляции сопоставимо со среднерыночными темпами индексацией арендной ставки и соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

Таблица 8.4.Темпы изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий % в год, руб. без НДС

Наименование	Ед. изм.	сентябрь 2025-август 2026	сентябрь 2026-август 2027	сентябрь 2027-август 2028	сентябрь 2028-август 2029	сентябрь 2029-август 2030	ПП
Темп прироста арендной ставки в год	%	8,79%	5,62%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%
ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	руб. без НДС	335 991 549	354 858 594	370 129 342	384 934 516	400 331 896	416 345 172
ПВД от переменной арендной платы (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб. без НДС	41 265 963	43 583 184	45 458 714	47 277 063	49 168 145	51 134 871

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от оцениваемого объекта, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[122]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

[122] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками Исполнитель определил величину недозагрузки для коммерческих помещений. Исполнитель с учетом характеристик оцениваемого объекта принимает потери от недоиспользования площадей на уровне среднего значения (Таблица 8.5).

Таблица 8.5. Расчет величины недозагрузки помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikoliers	7,60%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Commonwealth Partnership [CMWP™]	6,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
NF Group	6,80%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025
CORE.XP	5,00%	https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024
IBC Real Estate	8,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/
СтатРиелт	13,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	9,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025
Среднее значение	**8,71%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор на общую площадь всех помещений сроком до 2039 г., в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[123]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[124] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- размер вознаграждения управляющей компании;

[123] Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

[124] Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

- арендная плата за земельный участок.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам коммунальных и эксплуатационных расходов за 2024 г. и 6 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 1-ый прогнозный период, а именно сентябрь 2025 г. — август 2026 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.6. Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам за 2024 г. и 6 мес. 2025 г., прогноз на 1-й прогнозный период

Показатель	Факт за 6 мес. 2024 г. руб. без НДС	Факт за 2024 г., руб. без НДС	Факт за 6 мес. 2025 г., руб. без НДС	Прогноз на 2025 г. на основании факта за 2024 г. и за 6 мес. 2025 г., руб. без НДС	Прогноз Исполнителя на сентябрь 2025 г. - август 2026 г. (1-ый прогнозный период)
Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе:	**16 680 447**	**32 358 455**	**14 820 680**	**28 837 433[125]**	**31 373 445[126]**
коммунальные расходы	7 289 033	14 578 066	7 289 033	14 578 066	15 860 085
эксплуатационные расходы	9 391 414	17 780 389	7 531 647	14 259 367	15 513 360

Источник: данные Заказчика

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов, была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 8.7. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, тыс. руб./год без НДС	Прогнозные данные за 1-ый прогнозный период, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные и эксплуатационные расходы	31 373 445 (прогноз)	2 664 руб./кв. м/год (GBA) (прогноз)	4 395,83 руб./кв. м/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025
			1 500 — 4 000 руб./кв. м/год без НДС	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

[125] 14 578 066 / 7 289 033 * 7 289 033 + 17 780 389 / 9 391 414 * 7 531 647 = 28 837 433

[126] 31 373 445 = 28 837 433 x (1+8,79%)

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила 2 400 225 661 руб.

Ставка налога на имущество была принята на основании Закона г. Москвы "О налоге на имущество организаций" №64 от 5 ноября 2003 г. (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), согласно которому ставка налога составляет в 2023 и все последующие 2,0%.

Таблица.8. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость здания, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога, руб.
2023 и далее	2 400 225 661	2,0%	48 004 513
ИТОГО			**48 004 513**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **48 004 513 руб./год**

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования для торговых зданий, находится в диапазоне 0,04–1,61% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.9. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Россгострах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингострах	0,01%	4,80%	2,40%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	**0,04%**	**1,61%**	**0,67%**

Источник: https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.10. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость объекта оценки (стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета стоимости земельного участка) (Таблица 8.16)	руб. без НДС	2 590 390 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.16)	руб. без НДС	2 504 043 667
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.16)	руб. без НДС	2 547 216 833
4	Затраты на страхование объекта	%	0,04%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**1 095 303**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от остаточной балансовой стоимости, и составила в 1-й прогнозный период **1 095 303 руб./год**.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков, и составила **4 257 735 руб./год.**

Таблица 8.11. Расчет арендной платы за земельные участки

Кадастровый номер	Площадь з/у, кв.м	Коэффициент использования з/у	Доля на з/у, кв.м	Ставка арендной платы	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость доли	Арендная плата в год, руб.
77:01:0001046:65	1 442,0	0,2594	374,05	1,50%	273 033 701,920	70 824 033,43	1 062 360,50
77:01:0001046:64	4 171,0	0,2594	1 081,93	1,50%	792 640 656,520	205 605 779,31	3 084 086,69
77:01:0001046:3400	114,0	0,2594	29,57	1,50%	23 453 616,720	6 083 539,00	91 253,09
77:01:0001046:3408	25,0	0,2594	6,48	1,50%	5 152 973,750	1 335 650,80	20 034,76
ИТОГО	**5 752,0**		**1 492,03**		**1 094 280 948,91**	**283 849 002,54**	**4 257 735,04**

Источник: Соглашение о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г. №М-01-055769 от 01.04.2021 г.

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[127], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1,50-5,00% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

Таблица 9.19. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Показатель	Значение
Для крупных объектов	1,50%
Для мелких объектов	5,00%
Среднее значение	**3,25%**

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

Таким образом, величина расходов на управляющую компанию определялась на уровне среднего значения как 3,25% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов, и составила в 1-й прогнозный период **10 919 725 руб./год**.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

SFF= i /((1+i)^n -1), где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату оценки 01.09.2025 г.: 13,78%[128]);

[127] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

[128] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[129]).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(З_с),}$$

где:

FV($З_с$) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$\mathbf{FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},}$$

где:

PV($З_с$) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[130]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	8,79%	5,62%	4,30%
Прогнозный период	0,33	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,06	1,04
Наименование показателя	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2031**	**2032**	**2033**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2040**	**2041**	**2042**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2043**	**2044**	**2045**

[129]Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

[130] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,67
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2652**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.13. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров	руб./кв. м с НДС	120 000	140 000	https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac
Себестоимость строительства торговых центров	руб./кв. м с НДС		115 000	https://secrets.tbank.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**120 000**	**127 500**	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		102 083	
Общая площадь	кв. м		11 777,4	
Стоимость строительства объекта	**руб., без НДС**		**1 202 276 250**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.14. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	01.09.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	13,7800%
Площадь объекта оценки, кв. м	11 777,4
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	1 202 276 250
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%[131]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	991 877 906
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[132]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3[95]
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[133]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	148 781 686
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2652
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	337 025 752
Фактор фонда возмещения	0,0113
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**3 799 678**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[131] Затраты на строительно-монтажные работы (для жилищно-гражданского строительства) составляют 75-90% в общей стоимости строительства объекта
Источник: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[132] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

[133] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

8.2.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже (Таблица 8.16).

8.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[134].

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива[135].

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$О_п = К_к + И,$$

где:

$К_к$ - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого актива представлено ниже.

8.2.6.1. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 8.15. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник
1	IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
2	Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
3	CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
4	NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025
5	Сборник рыночных корректировок (СРД-35, май 2025 г.) Производственные помещения	10,09%	12,24%	11,17%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025
6	Торговые помещения и здания (СтатРиелт)	9,00%	12,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
7	Commonwealth Partnership (CMWP)	12,00%	14,00%	13,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
8	Справочник коэффициентов, применяемых для определения	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

[134] Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

[135] "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник
	стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание)				
Среднее значение:		**10,65%**	**12,61%**	**11,63%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

При проведении расчетов Исполнитель принимает минимальное значение ставки капитализации, равное **10,65%** на основании рыночных данных, учитывая класс объекта оценки и его месторасположение, а также тот факт, что по состоянию на дату оценки помещения объекта оценки на 100% сданы в долгосрочную аренду (арендные ставки по договору аренды приближены к нижней границе рыночного диапазона, есть потенциал роста до среднерыночных данных), вакантные площади отсутствуют.

8.2.6.2. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Московского региона и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2044 г. приведен в Таблица 8.12.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) для ТЦ "Новоарбатский", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 10,65\% + 4,00\% = 14,65\%.$$

8.2.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном и прогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[136]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[137].

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели капитализации дохода. Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,65%**.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,5%[138].

[136] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[137] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

[138] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025

8.2.8. Этап 8. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках доходного подхода, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

2 818 695 000 (Два миллиарда восемьсот восемнадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) руб.

Таблица 8.16. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 сентябрь 2025-август 2026	Период 2 сентябрь 2026-август 2027	Период 3 сентябрь 2027-август 2028	Период 4 сентябрь 2028-август 2029	Период 5 сентябрь 2029-август 2030	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
3	Арендопригодная площадь по договору аренды	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40	11 777,40
4	Величина средневзвешенной арендной ставки за 1 кв. м помещений (без эксплуатационных расходов), руб./кв. м в год	32 032	33 831	35 287	36 698	38 166	39 693
5	Темпы роста арендной ставки, %	8,79%	5,62%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%
6	**ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС**	**377 257 512**	**398 441 778**	**415 588 056**	**432 211 579**	**449 500 042**	**467 480 043**
7	ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	335 991 549	354 858 594	370 129 342	384 934 516	400 331 896	416 345 172
8	ПВД от возмещения операционных платежей (переменная арендная плата)	41 265 963	43 583 184	45 458 714	47 277 063	49 168 145	51 134 871
9	Уровень недозагрузки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	**ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС**	**377 257 512**	**398 441 778**	**415 588 056**	**432 211 579**	**449 500 042**	**467 480 043**
11	ДВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	335 991 549	354 858 594	370 129 342	384 934 516	400 331 896	416 345 172
12	ДВД от коммунальных платежей (переменная арендная плата)	41 265 963	43 583 184	45 458 714	47 277 063	49 168 145	51 134 871
13	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	2 590 390 000	2 547 216 833	2 460 870 500	2 374 524 167	2 331 351 000	2 245 004 667
14	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	2 504 043 667	2 460 870 500	2 374 524 167	2 288 177 833	2 245 004 667	2 158 658 333
15	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	2 547 216 833	2 504 043 667	2 417 697 333	2 331 351 000	2 288 177 833	2 201 831 500
16	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	8,79%	5,62%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%
17	Эксплуатационные расходы, руб./год без НДС	(15 860 085)	(16 750 682)	(17 471 519)	(18 170 380)	(18 897 195)	(19 653 083)
18	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами, руб. в год без НДС	(15 513 360)	(16 384 486)	(17 089 565)	(17 773 148)	(18 484 074)	(19 223 437)
19	Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб./год (НДС не облагается)	(48 004 513)	(48 004 513)	(48 004 513)	(48 004 513)	(48 004 513)	(48 004 513)
20	Плата за земельный участок, руб. в год без НДС	(4 257 735)	(4 257 735)	(4 257 735)	(4 257 735)	(4 257 735)	(4 257 735)
21	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(1 095 303)	(1 076 739)	(1 039 610)	(1 002 481)	(983 916)	(946 788)
22	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт, руб./год без НДС	(3 799 678)	(3 799 678)	(3 799 678)	(3 799 678)	(3 799 678)	(3 799 678)
23	Расходы на управляющую компанию, руб./год без НДС	(10 919 725)	(7 097 172)	(7 402 587)	(7 698 690)	(8 006 638)	(8 326 903)
24	**Итого операционные расходы, руб./год без НДС**	**(99 450 400)**	**(97 371 005)**	**(99 065 208)**	**(100 706 626)**	**(102 433 750)**	**(104 212 138)**
25	**Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС**	**277 807 112**	**301 070 773**	**316 522 848**	**331 504 952**	**347 066 291**	**363 267 906**
26	Ставка дисконтирования, %						14,65%
27	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						10,65%
28	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС						3 410 966 250
29	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						1,50%

№ п/п	Период Показатель	Период 1 сентябрь 2025-август 2026	Период 2 сентябрь 2026-август 2027	Период 3 сентябрь 2027-август 2028	Период 4 сентябрь 2028-август 2029	Период 5 сентябрь 2029-август 2030	Постпрогнозный период
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб. без НДС						51 164 494
31	Стоимость реверсии с учетом затрат, связанных с реализацией имущества, руб. без НДС						3 359 801 756
32	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8722	0,8722	0,8722	0,8722	0,8722	
33	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9339	0,8146	0,7105	0,6197	0,5405	0,5048
34	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	259 451 586	245 249 149	224 889 882	205 438 017	187 598 417	1 696 068 379
34	**Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС**						**2 818 695 000**
35	**Стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС**						**3 382 434 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		2		9	
Общая сумма положительных критериев				11	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**20%**		**80%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки полностью сдан в аренду по долгосрочному договору аренду одному арендатору до 2039 г., что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный потом. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 80%.

Таким образом, основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — **20%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **80%**;

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

2 784 471 000 (Два миллиарда семьсот восемьдесят четыре миллиона четыреста семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	2 647 573 000	0,2	529 515 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	2 818 695 000	0,8	2 254 956 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	**Справедливая стоимость помещения, руб. (без учета НДС (20%)), в том числе:**			**2 784 471 000**
4.1.	справедливая стоимость права аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (без учета НДС (20%))	228 305 000	1,0	228 305 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений, руб. (без учета НДС (20%))			2 556 166 000
5	**Справедливая стоимость помещения, руб. (с учетом НДС (20%)), в том числе:**			**3 341 365 200**
5.1.	справедливая стоимость права аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. (с учетом НДС (20%))	273 966 000	1,0	273 966 000
5.2.	справедливая стоимость нежилых помещений, руб. (с учетом НДС (20%))			3 067 399 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости нежилых помещений по каждому помещению производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади на определенном этаже расположения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

2 475,3*x + 2 718,0*y + 6 584,1*z = 2 556 166 000,

y = 0,94*x,

z = 0,72*x,

где:

x — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1 этаже;

y — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 2 этаже;

z — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в подвале.

2 556 166 000 — справедливая стоимость нежилых помещений, руб. без учета НДС;

0,94 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на 2 этаже к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже;

0,72 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже.

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x, y, z:

- x = 261 614 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 245 917 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 188 362 руб./кв. м без учета НДС.

Полученные значения умножались на соответствующую площадь помещений. Результат вычислений приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал №1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00	753 428 000	904 113 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал №2, Этаж №2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	805 397 000	966 476 400
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж №подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	349 769 000	419 722 800
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	647 572 000	777 086 400
	Итого по оцениваемым нежилым помещениям:						**2 556 166 000**	**3 067 399 200**
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						57 235 000	68 682 000
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м, приходящейся на нежилые помещения						165 553 000	198 663 600
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						4 525 000	5 430 000
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						992 000	1 190 400
	Итого по оцениваемым земельным участкам:						**228 305 000**	**273 966 000**
	ИТОГО:						**2 784 471 000**	**3 341 365 200**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №I-VI, утвержденные приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки

Т. А. Соломенникова

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН на оцениваемое имущество (реквизиты выписок из ЕГРН приведены в Таблица 3.1, Таблица 3.2);
- копия Соглашения о вступлении №М-01-055769 от 02.12.2020 г. в Договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020 г., №М-01-055769 от 01.04.2021 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копия уведомления об индексации №ИСХ-246/25 от 30.01.2025 г.;
- копия решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копии поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.nikoliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 июня 2025 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 « 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», 73 № 672

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 61551
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ШИ-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные**

Оценщика);

3) **За последние два года Оценщик подписал 194 (Сто девяносто четыре) отчета:**
   - 152 отчета об оценке "Недвижимость";
   - 32 отчета об оценке "Земельный участок";
   - 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2024 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
8) **За 2018 – 2024 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 37 (тридцать семь) положительных экспертных заключений.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.05.2025

Дата составления выписки 16.05.2025

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер II 25.07.2008 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/088/2012-962
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/1
Площадь:	3999.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	333748296.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 25.07.2008

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910ff3c181a023b07597f1e2579d1f350
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910ff3c181a023b07597f1e2579d1f350
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046:1528-77/051/2020-8 07.12.2020 10:25:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 10:26:11	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:1528-77/051/2020-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лаврова Александра Васильевна 77/649-н/77-2021-2-66	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693ADC181A623B45979112539BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528		

		ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3860	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:1528-77/011/2019-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693ADC181A623B45979112539BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение 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: 0969BDC181A023B07597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171230	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969BDC181A023B07597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:286:002:00006450:5003; Кадастровый номер 77:01:0001046:2896; Условный номер 77-77-11/088/2012-959
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 4/2
Площадь:	3445,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 2, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	980883111.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:1532; 77:01:0001046:1535; 77:01:0001046:1545
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670ADC181A023B0459791E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Сведения о кадастровом инженере:	Васин Михаил Александрович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2014
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670ADC181A023B0459791E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046:2551-77/051/2020-7 07.12.2020 10:21:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 10:24:48
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2551-77/051/2020-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551

		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 19.04.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3861 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 06.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4141
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления 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:	19.08.2019 14:14:59
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2551-77/011/2019-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение 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

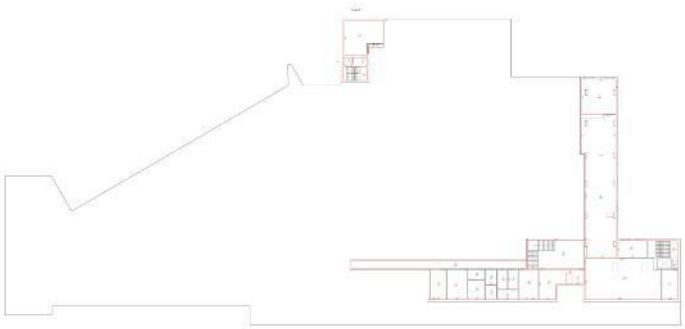
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		

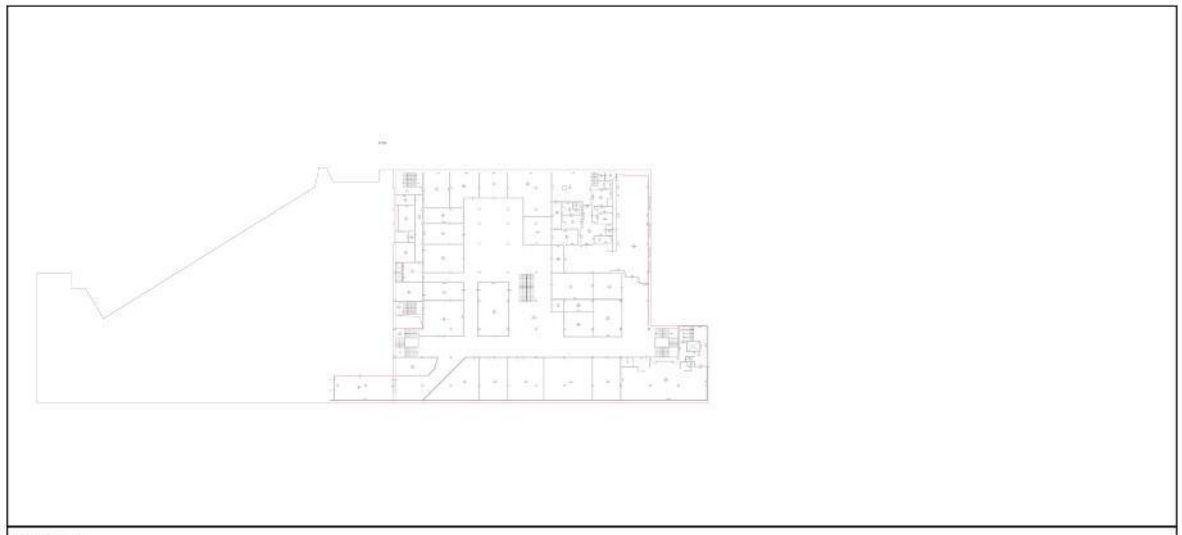


Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		

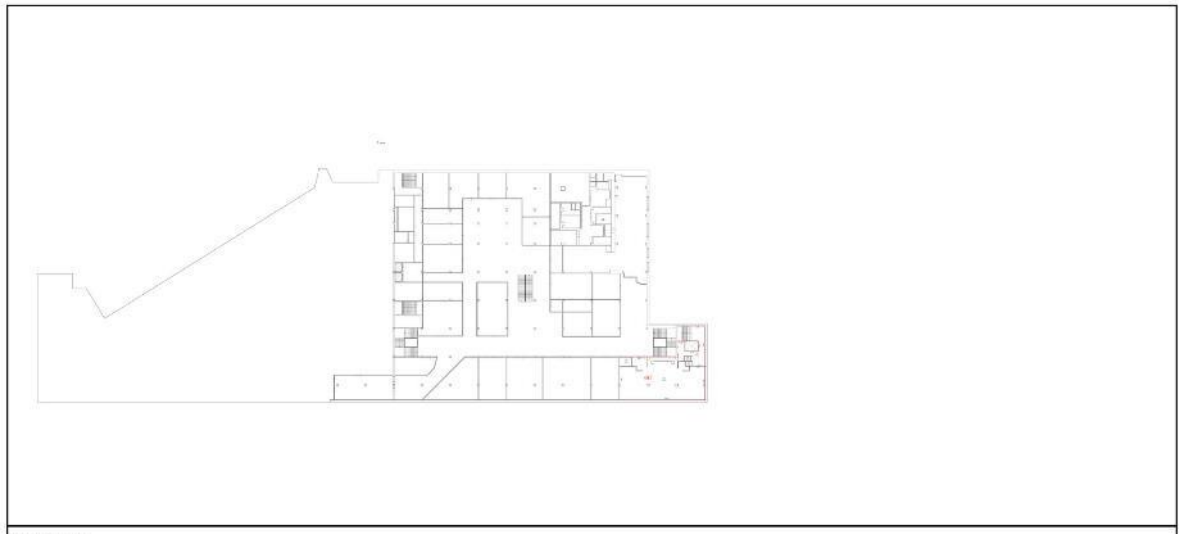


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		

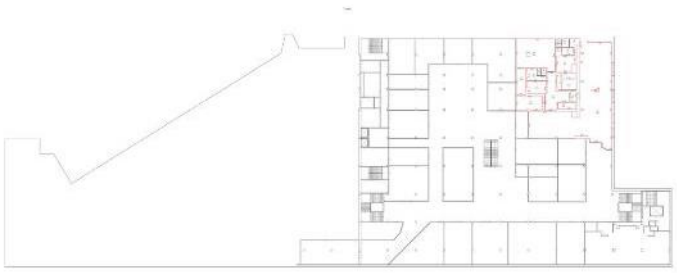


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 9

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697d8dc181a023b645979e2579bef830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105201514			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	188.8		данные отсутствуют
2	379.3		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697d8dc181a023b645979e2579bef830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171285	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-11/088/2012-960
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2П
Площадь:	1856.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подвал 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	367178503.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BBDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171285	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BBDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171285	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046:2906-77/051/2020-5 07.12.2020 10:26:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 10:30:13
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2906-77/051/2020-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2020 по 28.06.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерного общества «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 1, выдан 14.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 13.01.2021 Лаврова Александра Васильевна 77/649-н/77-2021-2-66

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a623b645979e1259bd1b30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171285	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906

		ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 2 В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 2, выдан 29.04.2021 Документ нотариально удостоверен: 26.05.2022 Асиева Амина Руслановна 77/649-н/77-2022-6-4145 ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6", № 3, выдан 16.05.2022 Документ нотариально удостоверен: 20.05.2022 Шуле Любовь Феликсовна 77/649-н/77-2022-6-3860
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение 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:	19.08.2019 14:14:59
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2906-77/011/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a623b645979e1259bd1b30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105171285			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906		

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение 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: 0969018DC181A023B67597E1E2579BE1B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:286:002:000064050:5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961; Инвентарный номер 45:286:002:000064050:5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1, помещение 1/2/1
Площадь:	2475.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	718415749.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a023b645979e1259d1f869
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897
Сведения о кадастровом инженере:	Поддубных Олег Вячеславович, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2017 Примакова Любовь Борисовна, СНИЛС 12620031696, договор на выполнение кадастровых работ от 20.01.2020 № 63-01-20, дата завершения кадастровых работ: 26.11.2020
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a023b645979e1259d1f869
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 6», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:01:0001046:2897-77/051/2020-18 07.12.2020 09:58:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.08.2019 14:14:59
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:2897-77/011/2019-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 02/19, выдан 20.05.2019, дата государственной регистрации: 30.05.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/011/2019-3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

	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:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 09:58:26
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77/051/2020-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2020 до 28.06.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания Первая", ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 6", № 4171, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 1, выдан 14.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 2, выдан 29.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк - Арендный бизнес 6», № 3, выдан 16.05.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045597E1E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

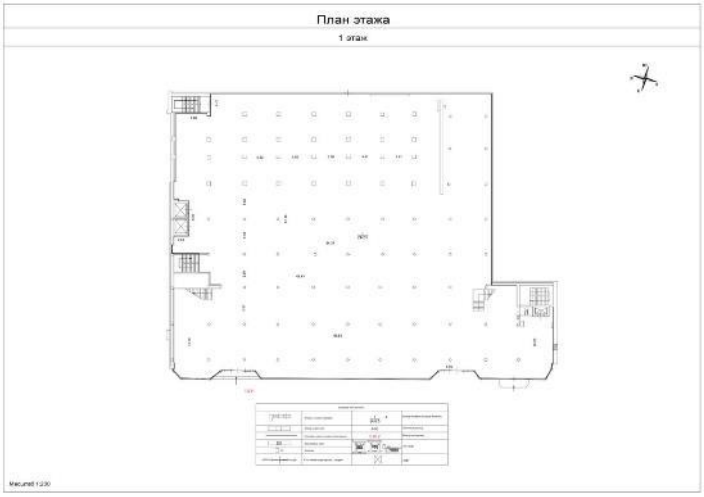
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897	Номер этажа (этажей): 1

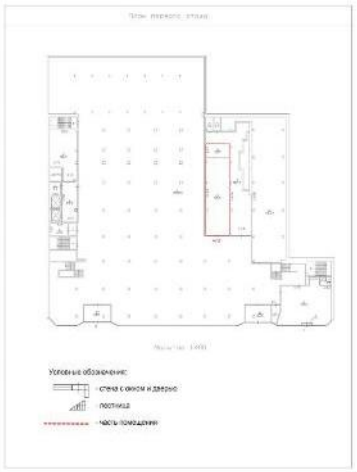


Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045597E1E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097088DC181A023B07597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105200416			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	109	г. Москва, у.л. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. II, ком. 12-13	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097088DC181A023B07597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77:01:01046:064; Условный номер М-01-026767
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1.
Площадь:	4171 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	792640656.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))
Сведения о кадастровом инженере:	Клестов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 27.06.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:3400. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обремененных данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579DE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
	предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970ADC181A023B045597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	10.03.2025 08:15:21	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-51	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2025 по 22.04.2069	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЛИЧНЫЙ ФОНД "МЕХОР", ИНН: 9704255957	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 27.02.2025, дата государственной регистрации: 10.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-52	
		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: 00970ADC181A023B045597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369

Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		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:	05.03.2025 13:48:11
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-49
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", ИНН: 7704835834
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-50
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2024-45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369

Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.11.2024 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГАЗИН НА НОВОМ АРБАТЕ", ИНН: 9729384070
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 18.10.2024, дата государственной регистрации: 13.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2024-17
		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:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-39
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

			Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.01.2022 17:35:42
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-31
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение в вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697d8dc181a023b645597f1e259d81b9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		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:	14.01.2022 18:17:38
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-29
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-27
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00697d8dc181a023b645597f1e259d81b9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-25
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B67597E2579B8EB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2021-22
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B67597E2579B8EB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B045597E1E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 14

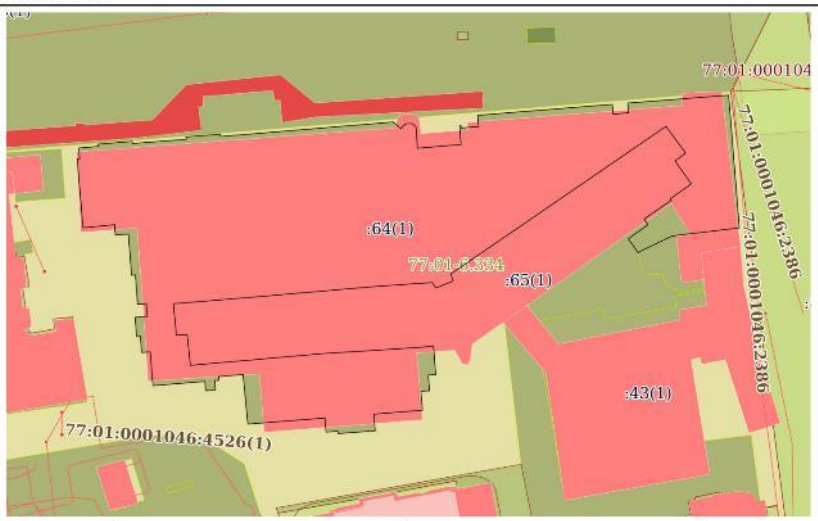
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A023B045597E1E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	85°21.4`	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	355°1.8`	0.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	85°24.8`	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°33.6`	0.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	85°40.4`	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	355°20.0`	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	85°24.8`	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	175°8.1`	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	85°12.0`	35.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	130°21.9`	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	41°59.2`	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	86°35.0`	1.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	131°40.6`	1.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	176°10.1`	4.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	85°14.5`	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	355°23.1`	3.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	86°3.3`	0.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	175°8.1`	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°31.7`	3.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	355°31.5`	2.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	85°21.4`	27.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	175°24.2`	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	85°16.0`	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	355°24.2`	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	85°31.9`	20.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	175°21.1`	27.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	263°16.9`	8.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	264°21.5`	0.81	данные отсутствуют	77:01:0001046:3408(1)	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	262°48.1`	4.79	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400(1)	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	244°21.9`	7.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400(1)	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	235°29.5`	0.58	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400(1)	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	324°38.0`	3.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	54°35.9`	4.92	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	327°33.6`	1.4	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	55°23.2`	6.71	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	322°48.9`	0.36	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	54°39.1`	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	325°29.5`	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	324°35.0`	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	52°50.0`	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	323°43.4`	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	235°34.9`	53.25	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	161°48.1`	1.54	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	248°10.1`	3.63	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	270°0.0`	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	329°16.5`	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	266°3.9`	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	265°1.7`	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	265°16.3`	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	174°33.3`	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	88°43.0`	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F0BDC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	174°17.9`	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	84°56.0`	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	86°22.0`	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	84°11.9`	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:65(1)	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	175°46.4`	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	265°48.4`	1.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	175°52.6`	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	265°45.1`	1.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	174°58.0`	3.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	265°30.2`	9.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	175°49.1`	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	265°50.3`	7.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	351°42.2`	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	265°55.9`	2.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	355°37.0`	2.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	265°27.5`	15.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	354°27.5`	10.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	265°17.0`	4.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	175°29.2`	0.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	265°24.0`	0.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	175°48.5`	1.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	265°59.8`	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	355°45.8`	1.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	265°22.0`	10.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	355°20.8`	6.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	265°46.6`	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	355°50.4`	3.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	266°19.9`	0.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	355°47.4`	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B045597F1E2539BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	85°51.9`	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	355°8.7`	2.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	265°46.6`	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	355°36.1`	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	265°39.4`	0.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	355°46.7`	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	265°56.7`	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	356°11.2`	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	264°35.8`	6.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	355°11.2`	14.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	81°15.2`	0.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.1	355°31.3`	2.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970BDC181A023B045597F1E2539BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1
2	9495.25	6058.44	закрепление отсутствует	0.1
3	9495.71	6058.4	закрепление отсутствует	0.1
4	9496.27	6065.38	закрепление отсутствует	0.1
5	9495.85	6065.42	закрепление отсутствует	0.1
6	9496.68	6076.39	закрепление отсутствует	0.1
7	9497.17	6076.35	закрепление отсутствует	0.1
8	9497.73	6083.33	закрепление отсутствует	0.1
9	9497.26	6083.37	закрепление отсутствует	0.1
10	9500.22	6118.62	закрепление отсутствует	0.1
11	9498.86	6120.22	закрепление отсутствует	0.1
12	9499.86	6121.12	закрепление отсутствует	0.1
13	9499.94	6122.46	закрепление отсутствует	0.1
14	9499.21	6123.28	закрепление отсутствует	0.1
15	9494.88	6123.57	закрепление отсутствует	0.1
16	9495.62	6132.46	закрепление отсутствует	0.1
17	9499.46	6132.15	закрепление отсутствует	0.1
18	9499.48	6132.44	закрепление отсутствует	0.1
19	9499.01	6132.48	закрепление отсутствует	0.1
20	9499.29	6136.06	закрепление отсутствует	0.1
21	9501.59	6135.88	закрепление отсутствует	0.1
22	9503.82	6163.34	закрепление отсутствует	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5
23	9501.83	6163.5	закрепление отсутствует	0.1
24	9502.09	6166.64	закрепление отсутствует	0.1
25	9504.08	6166.48	закрепление отсутствует	0.1
26	9505.69	6187.08	закрепление отсутствует	0.1
27	9478.63	6189.28	закрепление отсутствует	0.1
28	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
29	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
30	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
31	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
32	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
33	9476.42	6166.6	закрепление отсутствует	0.1
34	9479.27	6170.61	закрепление отсутствует	0.1
35	9480.45	6169.86	закрепление отсутствует	0.1
36	9484.26	6175.38	закрепление отсутствует	0.1
37	9484.55	6175.16	закрепление отсутствует	0.1
38	9487.6	6179.46	закрепление отсутствует	0.1
39	9487.76	6179.35	закрепление отсутствует	0.1
40	9492.26	6176.15	закрепление отсутствует	0.1
41	9493.89	6178.3	закрепление отсутствует	0.1
42	9499.34	6174.3	закрепление отсутствует	0.1
43	9469.24	6130.37	закрепление отсутствует	0.1
44	9467.78	6130.85	закрепление отсутствует	0.1
45	9466.43	6127.48	закрепление отсутствует	0.1
46	9466.43	6127.27	закрепление отсутствует	0.1
47	9467.49	6126.64	закрепление отсутствует	0.1
48	9466.69	6115.01	закрепление отсутствует	0.1
49	9464.48	6089.6	закрепление отсутствует	0.1
50	9463.17	6073.76	закрепление отсутствует	0.1
51	9456.77	6074.37	закрепление отсутствует	0.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5
52	9456.82	6076.6	закрепление отсутствует	0.1
53	9450.61	6077.22	закрепление отсутствует	0.1
54	9453	6104.18	закрепление отсутствует	0.1
55	9454.24	6123.71	закрепление отсутствует	0.1
56	9454.56	6126.86	закрепление отсутствует	0.1
57	9448.74	6127.29	закрепление отсутствует	0.1
58	9448.63	6125.79	закрепление отсутствует	0.1
59	9445.44	6126.02	закрепление отсутствует	0.1
60	9445.31	6124.27	закрепление отсутствует	0.1
61	9441.45	6124.61	закрепление отсутствует	0.1
62	9440.67	6114.69	закрепление отсутствует	0.1
63	9437.25	6114.94	закрепление отсутствует	0.1
64	9436.7	6107.38	закрепление отсутствует	0.1
65	9437.18	6107.31	закрепление отсутствует	0.1
66	9437.01	6104.92	закрепление отсутствует	0.1
67	9439.88	6104.7	закрепление отсутствует	0.1
68	9438.63	6088.96	закрепление отсутствует	0.1
69	9448.73	6087.98	закрепление отсутствует	0.1
70	9448.32	6083.01	закрепление отсутствует	0.1
71	9447.56	6083.07	закрепление отсутствует	0.1
72	9447.49	6082.2	закрепление отсутствует	0.1
73	9445.58	6082.34	закрепление отсутствует	0.1
74	9445.44	6080.34	закрепление отсутствует	0.1
75	9447.33	6080.2	закрепление отсутствует	0.1
76	9446.47	6069.59	закрепление отсутствует	0.1
77	9453.35	6069.03	закрепление отсутствует	0.1
78	9453.22	6067.27	закрепление отсутствует	0.1
79	9456.52	6067.03	закрепление отсутствует	0.1
80	9456.47	6066.25	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC181A023B64597F1E2579BE1B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5
81	9460.41	6065.96	закрепление отсутствует	0.1
82	9460.59	6068.45	закрепление отсутствует	0.1
83	9463.18	6068.23	закрепление отсутствует	0.1
84	9463.05	6066.47	закрепление отсутствует	0.1
85	9469.03	6066.01	закрепление отсутствует	0.1
86	9468.97	6065.22	закрепление отсутствует	0.1
87	9477.37	6064.6	закрепление отсутствует	0.1
88	9477.18	6061.92	закрепление отсутствует	0.1
89	9479.28	6061.78	закрепление отсутствует	0.1
90	9478.67	6055.33	закрепление отсутствует	0.1
91	9492.68	6054.15	закрепление отсутствует	0.1
92	9492.76	6054.67	закрепление отсутствует	0.1
1	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC181A023B64597F1E2579BE1B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 23

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 24
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223369			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

		(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77:01:01046:065; Условный номер М-01-026765
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1.
Площадь:	1442 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	273033701.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))
Сведения о кадастровом инженере:	Смирнов Алексей Евгеньевич, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2013
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a623b645979e1259d1f1b30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00691ddc181a623b645979e1259d1f1b30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B07597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B07597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
	Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	10.03.2025 08:15:21
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-26
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЛИЧНЫЙ ФОНД "МЕХОР", ИНН: 9704255957
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 27.02.2025, дата государственной регистрации: 10.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-52
	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: 00970DBDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447

Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		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:	05.03.2025 13:48:11
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-25
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", ИНН: 7704835834
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-50
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2024-23

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0869088DC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447

Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.11.2024 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГАЗИН НА НОВОМ АРБАТЕ", ИНН: 9729384070
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 18.10.2024, дата государственной регистрации: 13.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2024-17
		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:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-20
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0869088DC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

			Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.01.2022 17:35:42
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B6459791E2579BE1B30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		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:	14.01.2022 18:17:38
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2022-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DBDC181A023B6459791E2579BE1B30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-13
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00698BDC181A023B07597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/051/2021-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00698BDC181A023B07597E2579BE7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670DBDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670DBDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	143°43.4`	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	232°50.0`	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	144°35.0`	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	145°29.5`	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	234°39.1`	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	234°39.8`	18.62	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	234°58.6`	22.9	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	235°0.5`	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	176°50.6`	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	321°11.7`	4.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	264°8.1`	4.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	264°11.9`	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	266°22.0`	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	264°56.0`	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	354°17.9`	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	268°43.0`	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	354°33.3`	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	85°16.3`	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°1.7`	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	86°3.9`	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	149°16.5`	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	90°0.0`	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	68°10.1`	3.63	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	341°48.1`	1.54	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.1	55°34.9`	53.25	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1
2	9493.89	6178.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	9492.26	6176.15	Закрепление отсутствует	0.1
4	9487.76	6179.35	Закрепление отсутствует	0.1
5	9487.6	6179.46	Закрепление отсутствует	0.1
6	9484.55	6175.16	Закрепление отсутствует	0.1
7	9473.78	6159.97	Закрепление отсутствует	0.1
8	9460.64	6141.22	Закрепление отсутствует	0.1
9	9455.67	6134.12	Закрепление отсутствует	0.1
10	9451.68	6134.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	9455.05	6131.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	9454.56	6126.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	9454.24	6123.71	Закрепление отсутствует	0.1
14	9453	6104.18	Закрепление отсутствует	0.1
15	9450.61	6077.22	Закрепление отсутствует	0.1
16	9456.82	6076.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	9456.77	6074.37	Закрепление отсутствует	0.1
18	9463.17	6073.76	Закрепление отсутствует	0.1
19	9464.48	6089.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	9466.69	6115.01	Закрепление отсутствует	0.1
21	9467.49	6126.64	Закрепление отсутствует	0.1
22	9466.43	6127.27	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970B8C181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

1	2	3	4	5
23	9466.43	6127.48	Закрепление отсутствует	0.1
24	9467.78	6130.85	Закрепление отсутствует	0.1
25	9469.24	6130.37	Закрепление отсутствует	0.1
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970B8C181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969DBDC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 20
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105223447			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969DBDC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1
Площадь:	114 +/- 4
Кадастровая стоимость, руб.:	23453616.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:53
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7). Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)
Сведения о кадастровом инженере:	Клестов Максим Александрович, дата завершения кадастровых работ: 17.02.2016
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0B9F0BDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения):

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0B9F0BDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670DBDC181A023B045979E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

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: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	10.03.2025 08:15:21
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-20
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЛИЧНЫЙ ФОНД "МЕХОР", ИНН: 9704255957
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 27.02.2025, дата государственной регистрации: 10.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-52
	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: 00670DBDC181A023B045979E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		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:	05.03.2025 13:48:11
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-19
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", ИНН: 7704835834
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-50
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2024-16

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.11.2024 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГАЗИН НА НОВОМ АРБАТЕ", ИНН: 9729384070
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 18.10.2024, дата государственной регистрации: 13.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2024-17
		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:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

			Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	16.02.2022 19:03:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.12.2021 по 27.12.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Эхо Москвы", ИНН: 7710046355
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-055769, выдан 10.12.2021, ДГИ, дата государственной регистрации: 16.02.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-34
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B645597FE2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.01.2022 17:35:42
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	14.01.2022 18:17:38

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B645597FE2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157

Кадастровый номер: 77:01:0001046:3400

		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-7
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9708DC181A023B07597E1E2579DE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157

Кадастровый номер: 77:01:0001046:3400

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9708DC181A023B07597E1E2579DE1B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2021-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B64597F1E259BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00970DDC181A023B64597F1E259BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

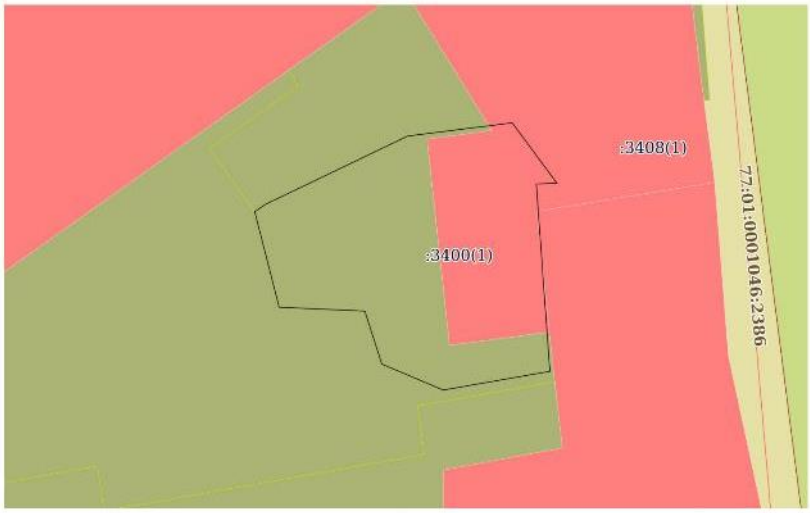
Раздел 3 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	55°29.5`	0.58	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	64°21.9`	7.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	82°48.1`	4.79	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	143°28.0`	3.41	данные отсутствуют	77:01:0001046:3408(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	268°10.3`	0.94	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	175°49.7`	8.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	260°2.3`	4.91	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	292°55.5`	3.03	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	342°12.7`	2.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	272°38.9`	3.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	345°37.3`	4.47	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
2	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
3	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
4	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
5	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
6	9474.82	6181.41	закрепление отсутствует	0.1
7	9466.32	6182.03	закрепление отсутствует	0.1
8	9465.47	6177.19	закрепление отсутствует	0.1
9	9466.65	6174.4	закрепление отсутствует	0.1
10	9469.05	6173.63	закрепление отсутствует	0.1
11	9469.23	6169.74	закрепление отсутствует	0.1
1	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045979E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B045979E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206157			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

		(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. и.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, 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: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1
Площадь:	25 +/- 2
Кадастровая стоимость, руб.:	5152973.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), Общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)
Сведения о кадастровом инженере:	Сочеева Ксения Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 30.05.2016
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.227 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 2. дата решения: 28.05.2018, номер решения: 405, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 3. дата решения: 11.02.2019, номер решения: 130, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство культуры Российской Федерации 4. дата решения: 09.08.2019, номер решения: 654, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.632 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 29.12.2017, номер решения: 1137, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения:

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B6459571E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BBDC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:53, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обремещениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения):

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BBDC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DBDC181A023B6459571E2579BE1B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	10.03.2025 08:15:21	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-21	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2025 по 22.04.2069	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЛИЧНЫЙ ФОНД "МЕХОР", ИНН: 9704255957	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 27.02.2025, дата государственной регистрации: 10.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-52	
		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: 00970DBDC181A023B6459571E2579BE1B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		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:	05.03.2025 13:48:11
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-20
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2025 по 25.07.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР", ИНН: 7704835834
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 14.02.2025, дата государственной регистрации: 05.03.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-50
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2024-18

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969DB8DC181A023B67597E1E257BBEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.11.2024 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГАЗИН НА НОВОМ АРБАТЕ", ИНН: 9729384070
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 18.10.2024, дата государственной регистрации: 13.11.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2024-17
		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:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969DB8DC181A023B67597E1E257BBEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329

Кадастровый номер: 77:01:0001046:3408

			Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.01.2022 17:35:42
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лаванда Плюс", ИНН: 7704254011
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 17.12.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-32
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DBDC181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329

Кадастровый номер: 77:01:0001046:3408

		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:	14.01.2022 18:17:38
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2022 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА», ИНН: 7704254325
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 18.12.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.08.2021 18:52:58
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00693DBDC181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ОЛИМП", ИНН: 7704233886
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-055769 от 06.10.2020, выдан 16.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2021 с даты государственной регистрации (04.12.2020) по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.02.2021 14:09:21
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2021-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.02.2021 по 20.09.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Государственное природоохранное бюджетное учреждение "Мосэкомониторинг", ИНН: 7704227113
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, выдан 10.02.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
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 № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

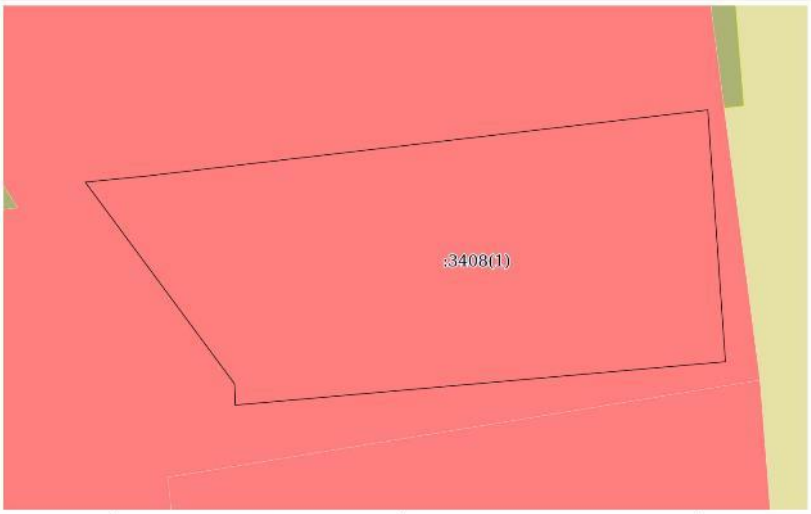
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2539BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	175°59.2'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	264°56.7'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	358°1.5'	0.29	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	323°28.0'	3.41	данные отсутствуют	77:01:0001046:3400(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	84°21.5'	0.81	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	83°17.9'	7.71	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1
2	9475.15	6189.03	закрепление отсутствует	0.1
3	9474.56	6182.36	закрепление отсутствует	0.1
4	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
5	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
6	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
1	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910ADC181A623B045597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105206329			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

		(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1137 от 29.12.2017, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002; Реестровый номер границы: 77:01-8.632; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Дворцовых слобод", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910ADC181A623B045597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

№ исх. ИСХ-2093/24
от «13» ноября 2024 г.

Кому: ООО «Алькор и Ко»
ИНН 7729265128 ОГРН 1027739498324

Куда:
117638, г. Москва, Одесская улица, д. 2, к. А

119261, г. Москва, пр-кт Ленинский, д.72/2

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (ИНН 7710183778), Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6», в порядке пункта 5.2.1. Договора аренды № 02/19 от 20 мая 2019 года, далее – «**Договор**», уведомляет ООО «Алькор и Ко» (ИНН 7729265128) об индексации с 01 января 2025 года Базовой арендной платы по Договору на индекс потребительских цен в РФ.

Приложение:

Приложение 1 – Копия доверенности на представителя

С уважением,

Представитель по доверенности _____/А.Ю. Виноградов/

ООО «СФН»

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

№ ИСХ-246/25
от «30» января 2025 г.

Кому: **ООО «Алькор и Ко»**
ОГРН 1027739498324 ИНН 7729265128
119261, Россия, город Москва, Ленинский проспект, 72/2

117452, Москва, Симферопольский б-р, д. 28, стр. 2

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ

Между Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» (ИНН 7710183778) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6» (далее – Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Алькор и Ко» (далее – Арендатор) заключен Договор аренды № 02/19 от 20 мая 2019 года (далее – Договор).

В соответствии с пунктом 5.2.1 Договора каждые 12 месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи размер Базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 (двенадцать) месяцев (далее - ИПЦ), предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год, с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендатору.

13 ноября 2024 года за исх. № ИСХ-2093/24 в адрес Арендатора было направлено уведомление об индексации Базовой арендной платы по Договору на ИПЦ с 01 января 2025 года.

Согласно данным Росстата России величина ИПЦ за 2024 год составляет 109,52 %. В связи с чем, для целей индексации Базовой арендной платы подлежит применению ставка 9,52 %.

Руководствуясь пунктом 5.2.1 Договора, настоящим Арендодатель уведомляет ООО «Алькор и Ко», что с 01 января 2025 г. размер Базовой арендной платы по Договору составляет:

- Базовая арендная плата – 31 748 037,00 (тридцать один миллион семьсот сорок восемь тысяч тридцать семь) рублей в месяц с учетом НДС.

Приложение 1 – Копия уведомления об индексации от 13.11.2024 г. исх. № ИСХ-2093/24;

Приложение 2 – Расчет Базовой арендной платы с учетом индексации;

Приложение 3 – Копия доверенности на представителя.

Представитель по доверенности

АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 6» Виноградов А.Ю.

Приложение 2

к уведомлению об индексации
№_____ от 30 января 2025 г.

Расчет арендных платежей с учетом индексации

Арендатор: ООО Алькор и Ко

Договор: 02/19

Период индексации: 2025 год

Пункт договора	Площадь	Ставки до индексации	% индексации	Ставки после индексации	Платежи после индексации
		Ставка Базовой арендной платы за объект в мес. в руб., без НДС		Ставка Базовой арендной платы за объект в мес. в руб., без НДС	Ставка Базовой арендной платы за объект в мес. в руб., без НДС
5.2.1	11 777,4	24 156 955,35	9,52	26 456 697,50	26 456 697,50
ИТОГО	**11 777,4**				**26 456 697,50 ₽**

* Ставки и платежи указаны без учета НДС. НДС оплачивается дополнительно.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[139].

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[140].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[141].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[142].

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

[139] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[140] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[141] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[142] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[143].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[144], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[145]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[146].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[147].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[148].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[149].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[150].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[151] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[152]

[143] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[144] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[145] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[146] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[147] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[148] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[149] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[150] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[151] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[152] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[153].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[154].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[155].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[156].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[157].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[158].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[159].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[160]

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей[161].

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

[153] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[154] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[155] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[156] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[157] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[158] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[159] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[160] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[161] Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация[162] представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

1. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

[162] Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[163].

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

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на

[163] IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[164].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[165].

Основные средства[166] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[167].

Балансовая стоимость[168] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[169] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[170].

[164] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[165] IAS 38, п. 8.

[166] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[167] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[168] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[169] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[170] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество[171] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[172].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[173].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[174].

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[175].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[176].

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка[177].

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью[178].

[171] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[172] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[173] IAS 1, п. 7.

[174] П. 10.1 МСО 2020

[175] П. 30.1 МСО 2020

[176] П. 50.1 МСО 2020

[177] П. 50.2 МСО 2020

[178] П. 50.3 МСО 2020

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[179].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив180.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

[179] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[180] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[181].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[182].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[183]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[184]:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом

[181] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[182] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[183] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[184] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[185]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[186]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

[185] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[186] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[187].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[188].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[189].

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

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;

[187] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[188] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[189] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[190] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[191].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[192].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[193].

[190] Фонд МСФО.

[191] Фонд МСФО.

[192] IFRS 13, п. 2.

[193] IFRS 13, п. 3.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[194].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[195].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[196].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[197].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[198].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[199]

[194] IFRS 13, п. 11.

[195] IFRS 13, п. 15.

[196] IFRS 13, п. 16.

[197] IFRS 13, п. 27.

[198] IFRS 13, п. 32.

[199] IFRS 13, п. 38.

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[200].

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[201]

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[202].

[200] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

[201] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[202] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[203].

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки. Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

[203] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[204] определения стоимости земли.

[204] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[205].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[206]:

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[207]:

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

[205] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[206] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[207] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
– вид использования и (или) зонирование;
– местоположение объекта;
– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[208]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[209].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

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

[209] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[210].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%})},$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

[210] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[211].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[212]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[213].

Основные этапы доходного подхода[214]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются[215]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки

[211] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[212] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[213] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[214] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[215] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[216]:

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

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[217].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[218]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации.** Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода.** Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации.** В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[219].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

– вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

[216] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[217] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[218] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[219] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[220].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[221]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

[220] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[221] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[222]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[223]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times (1 - Па) \times (1 - Пнд) + Дпр,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

[222] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[223] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[224]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[225].

Операционные расходы делятся[226]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;

[224] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[225] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[226] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[227]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2021	1,80%	1,80%
2022	1,90%	1,90%
2023	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным

[227] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок[228]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

[228] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;

- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[229].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[230].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 11.3).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

[229] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[230] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[231].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[232] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

[231] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[232] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **$К_{ув}$** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[233], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного

[233] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фраграа" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$К = O_n + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[234]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

[234] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0{,}5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[235]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

[235] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[236].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[237].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[238].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[239].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[240].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

[236] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[237] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[238] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[239] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[240] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[241]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

[241] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

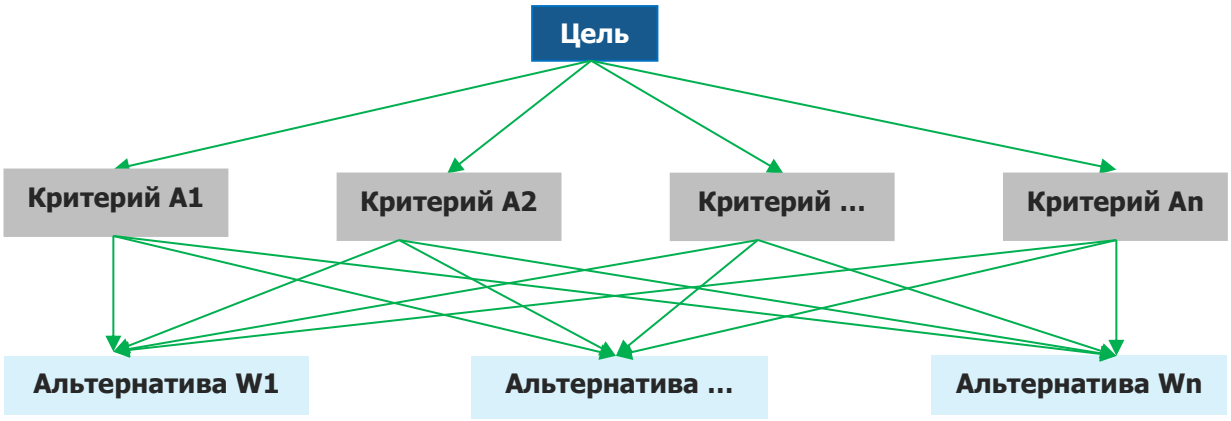
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

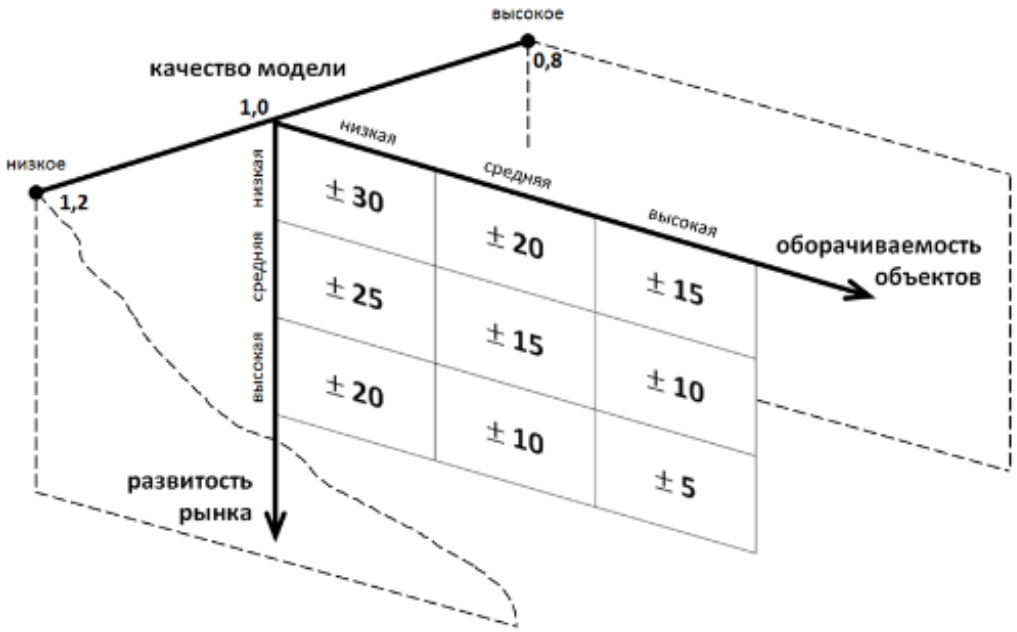
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[242] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[243]



Источник: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[242] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[243] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C min (max) – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

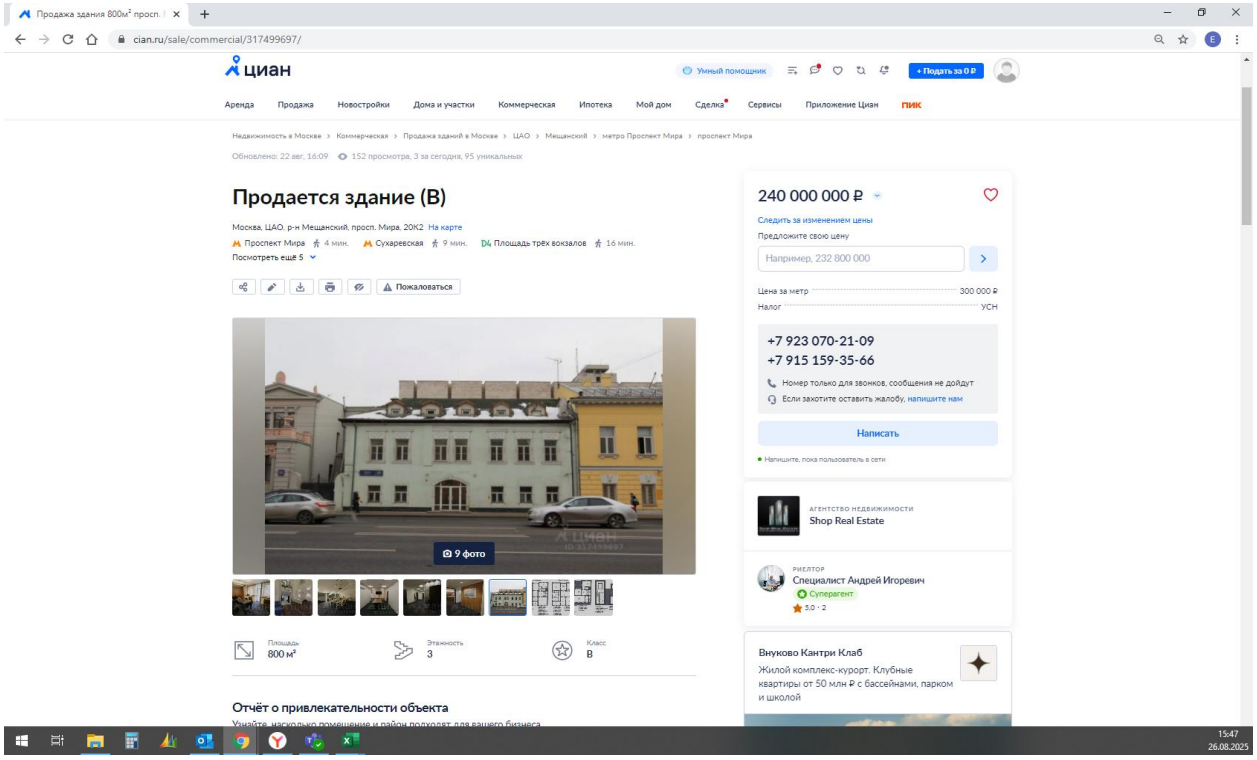
Исполнитель:

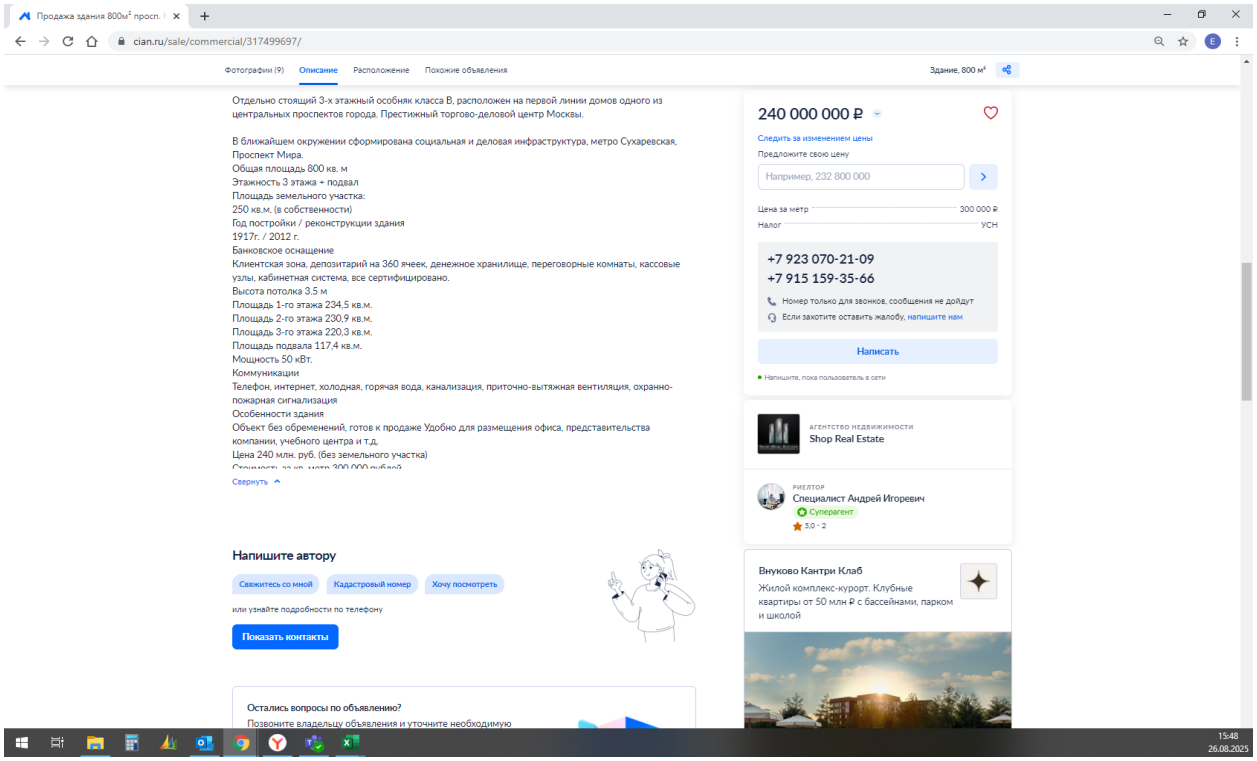
АО "НЭО Центр"

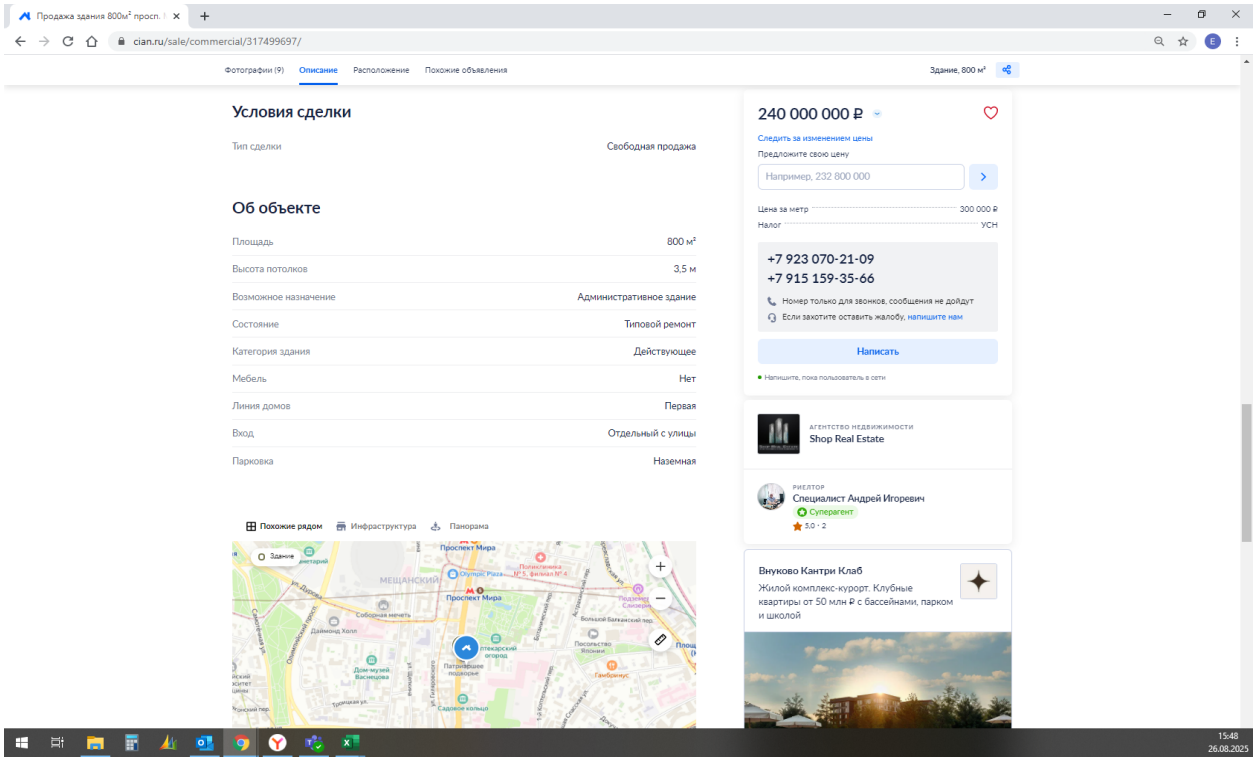
Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

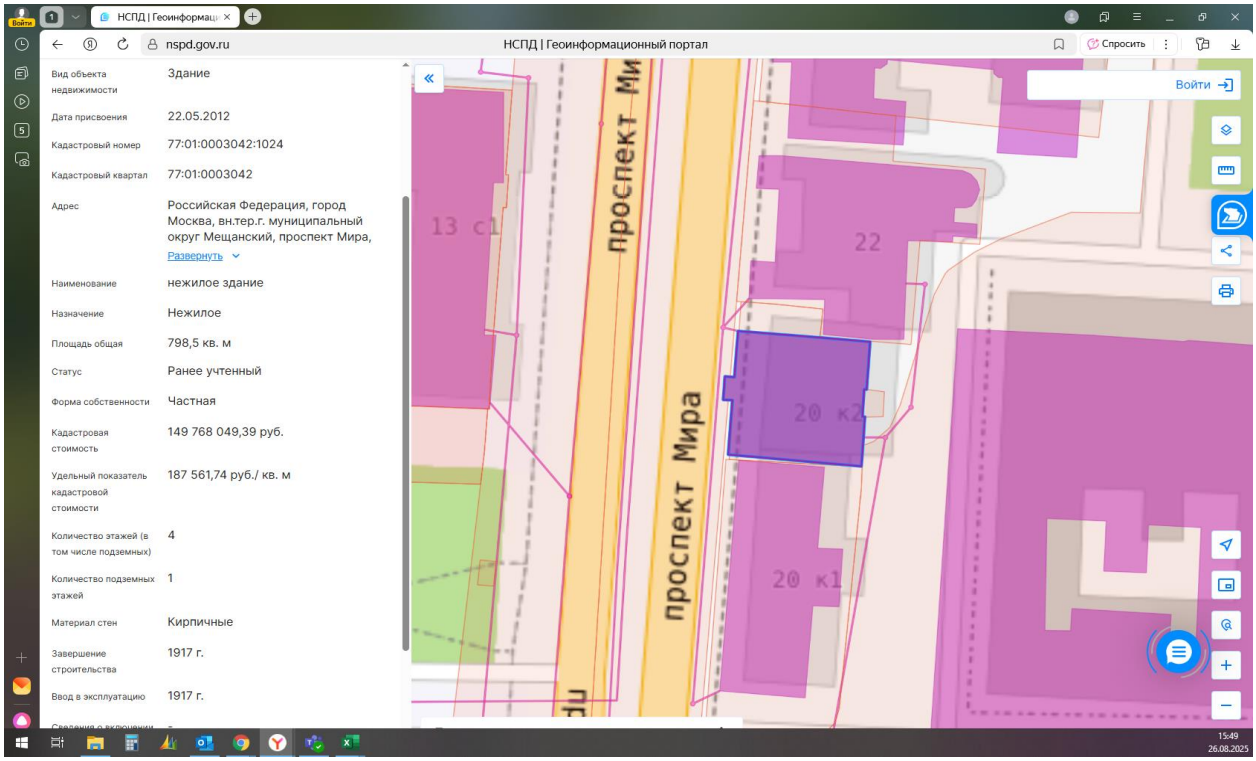
Аналог 1

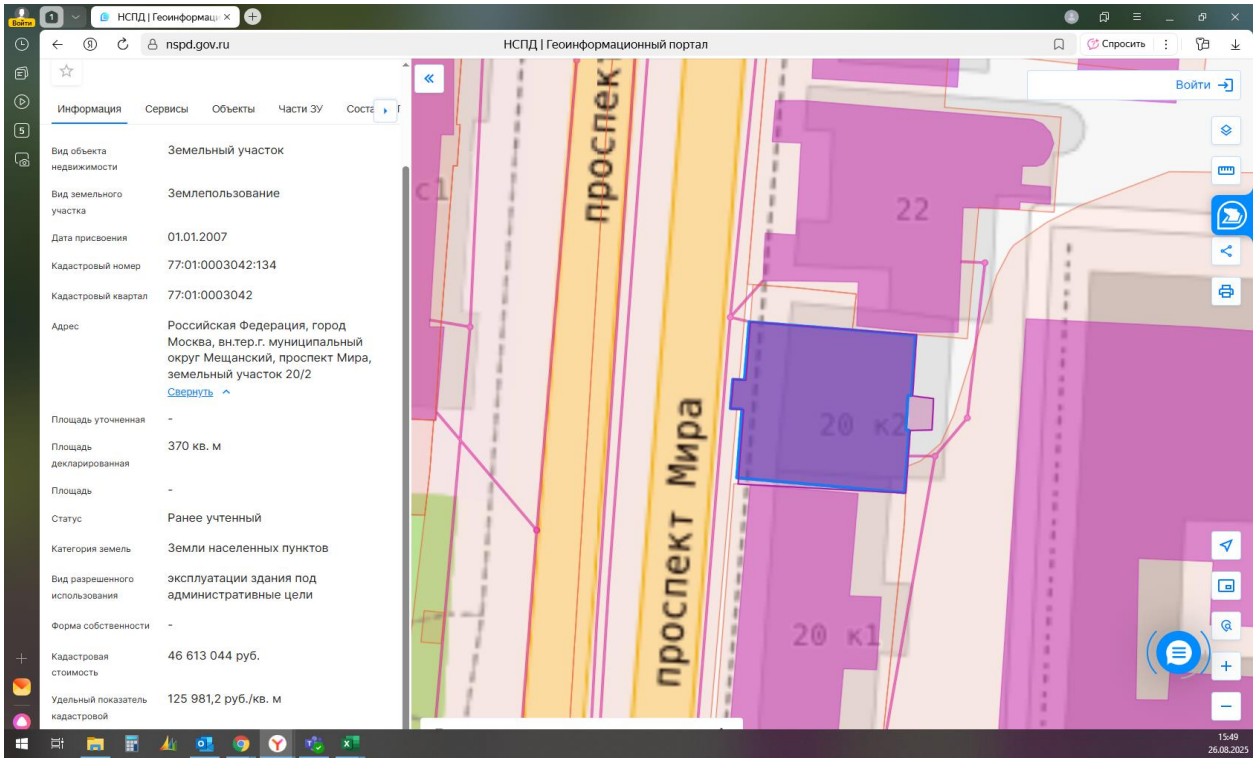
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/317499697/, +7 (923) 070-21-09, +7 (915) 159-35-66

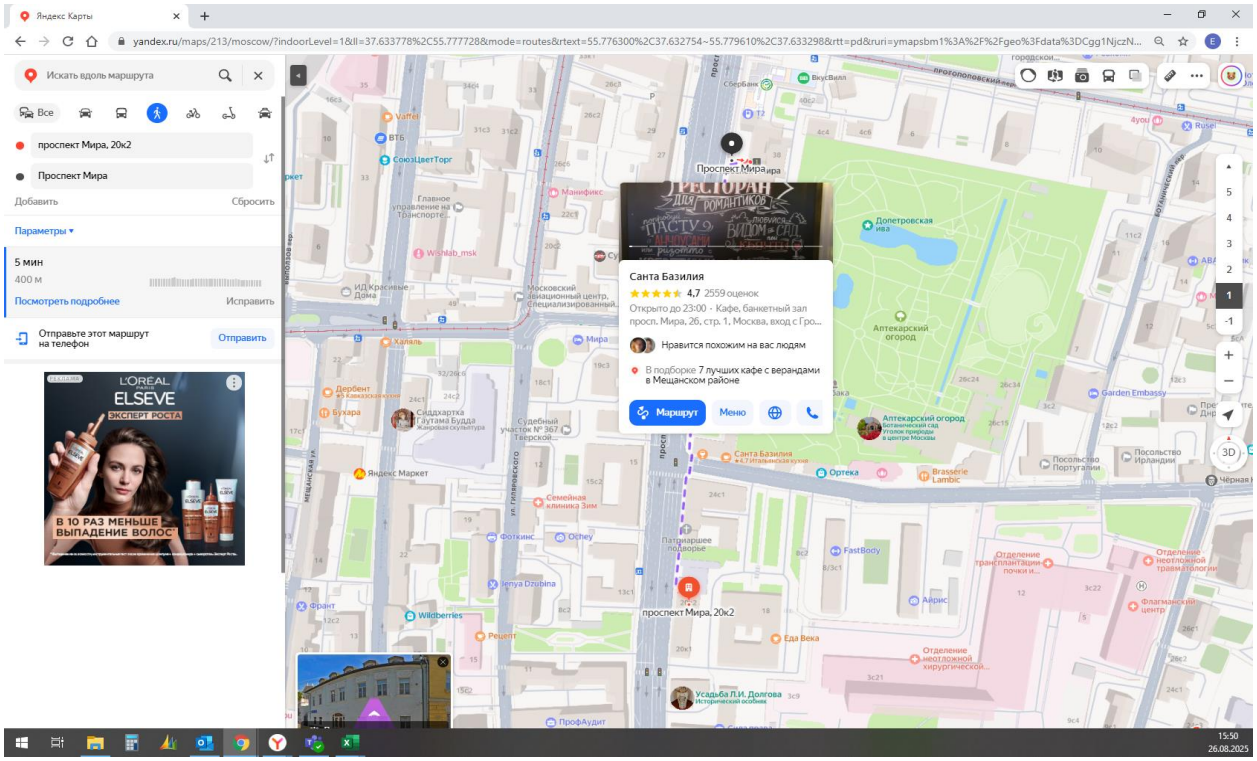





Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
800 м²
Высота потолков
3,5 м
Возможное назначение
Административное здание
Состояние
Типовой ремонт
Категория здания
Действующее
Мебель
Нет
Линия домов
Первая
Вход
Отдельный с улицы
Парковка
Наземная
240 000 000 ₽
+7 923 070-21-09
+7 915 159-35-66
Написать
Shop Real Estate
Специалист Андрей Игоревич
Внуково Кантри Клаб

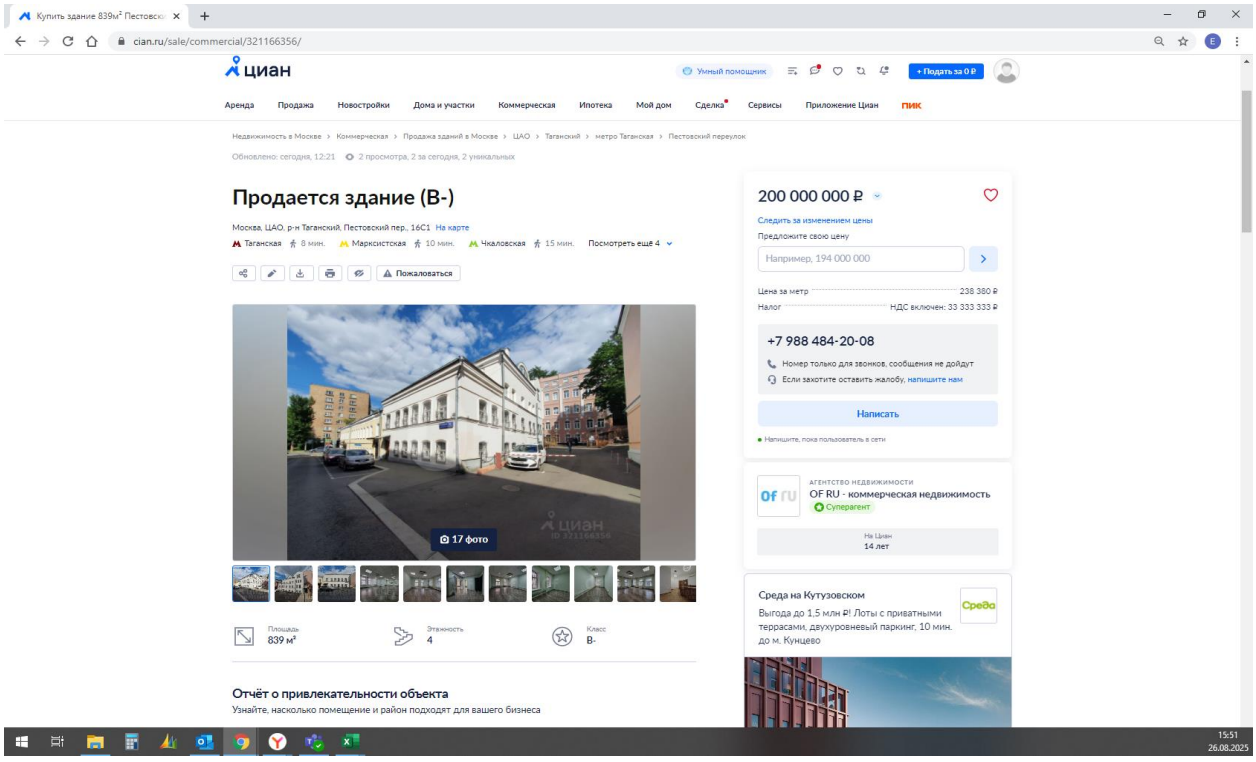

НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
22.05.2012
Кадастровый номер
77:01:0003042:1024
Кадастровый квартал
77:01:0003042
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, проспект Мира,
Развернуть
Наименование
нежилое здание
Назначение
Нежилое
Площадь общая
798,5 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
149 768 049,39 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
187 561,74 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
4
Количество подземных этажей
1
Материал стен
Кирпичные
Завершение строительства
1917 г.
Ввод в эксплуатацию
1917 г.
проспект Мира
13 с1
22
20 к2
20 к1

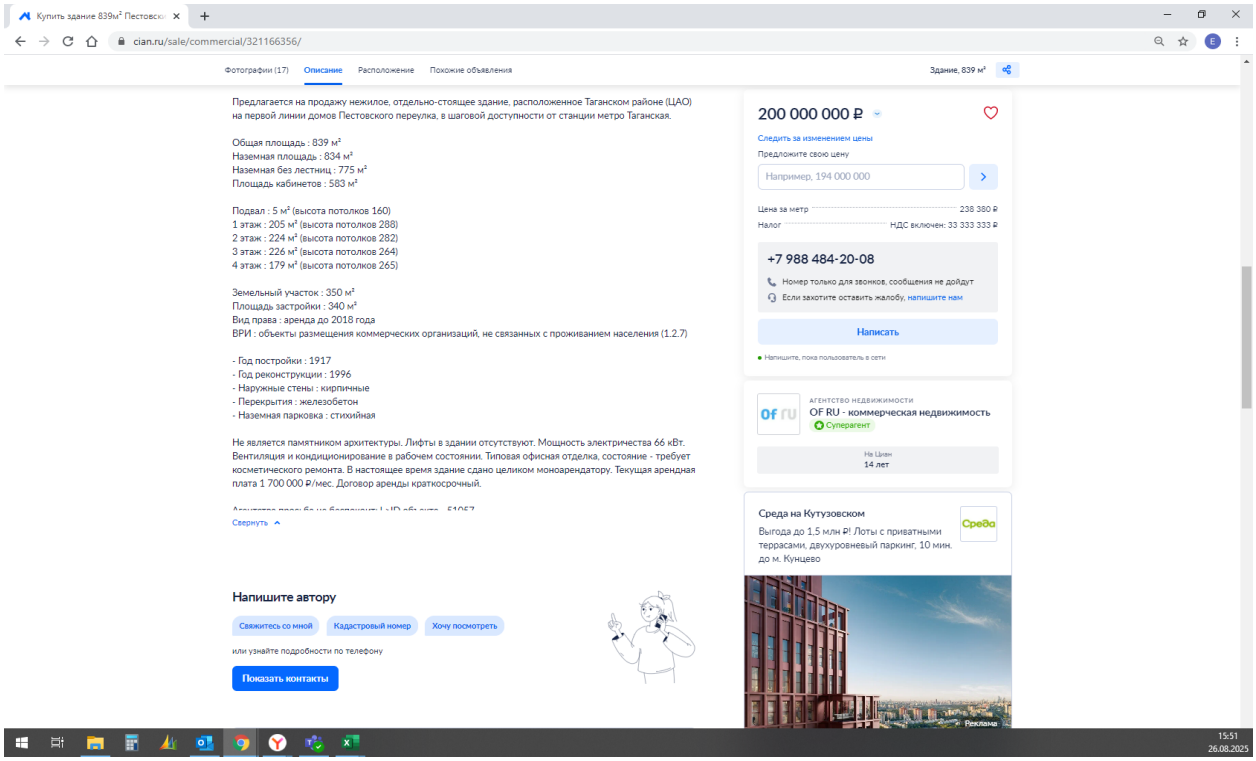

НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
01.01.2007
Кадастровый номер
77:01:0003042:134
Кадастровый квартал
77:01:0003042
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, проспект Мира, земельный участок 20/2
Свернуть
Площадь уточненная
-
Площадь декларированная
370 кв. м
Площадь
-
Статус
Ранее учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
эксплуатации здания под административные цели
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
46 613 044 руб.
Удельный показатель кадастровой
125 981,2 руб./кв. м
проспект Мира
22
20 к2
20 к1
Войти
15:49
26.08.2025

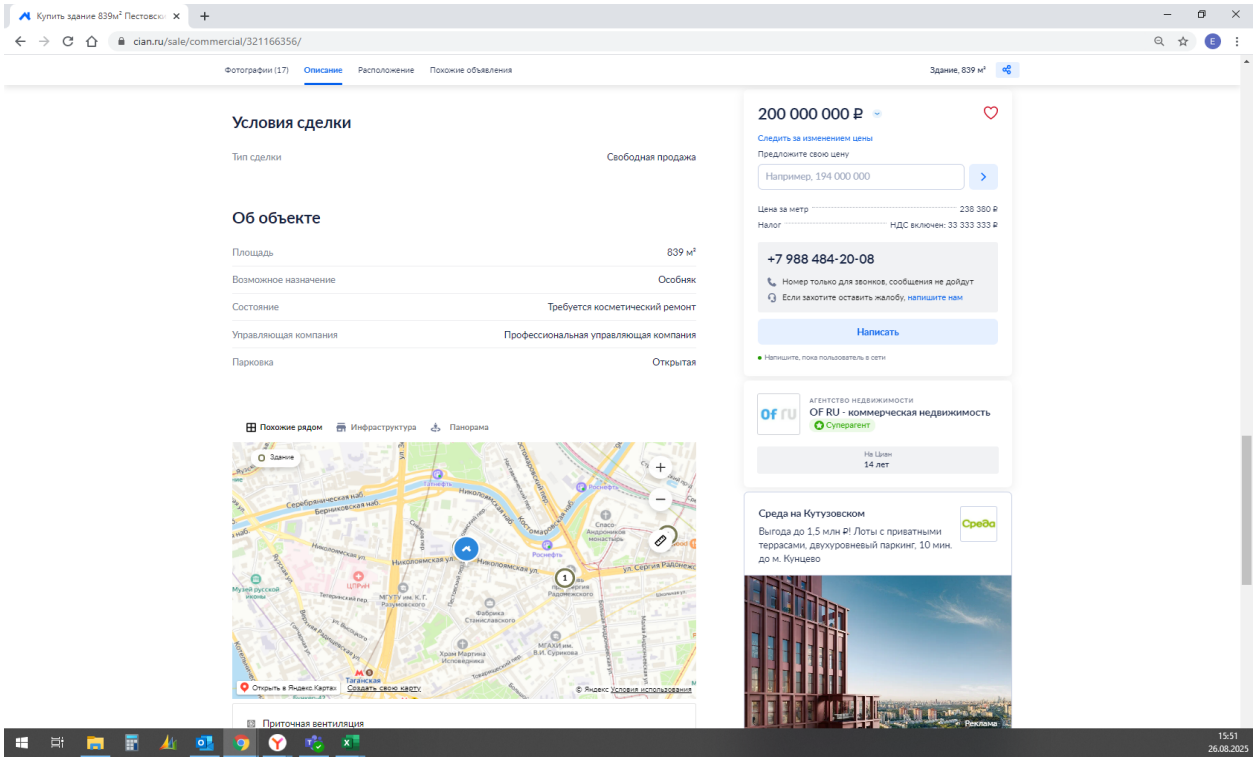

Яндекс Карты
yandex.ru/maps/213/moscow/?indoorLevel=1&ll=37.633778%2C55.777728&mode=routes&rtext=55.776300%2C37.632754~55.779610%2C37.633298&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NjczN...
Искать вдоль маршрута
проспект Мира, 20к2
Проспект Мира
Добавить
Сбросить
Параметры
5 мин
400 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
L'ORÉAL PARIS
ELSEVE
ЭКСПЕРТ РОСТА
В 10 РАЗ МЕНЬШЕ ВЫПАДЕНИЕ ВОЛОС
Санта Базилия
4,7 2559 оценок
Открыто до 23:00 · Кафе, банкетный зал
просп. Мира, 26, стр. 1, Москва, вход с Гро...
Нравится похожим на вас людям
В подборке 7 лучших кафе с верандами в Мещанском районе
Маршрут
Меню
проспект Мира, 20к2
15:50
26.08.2025

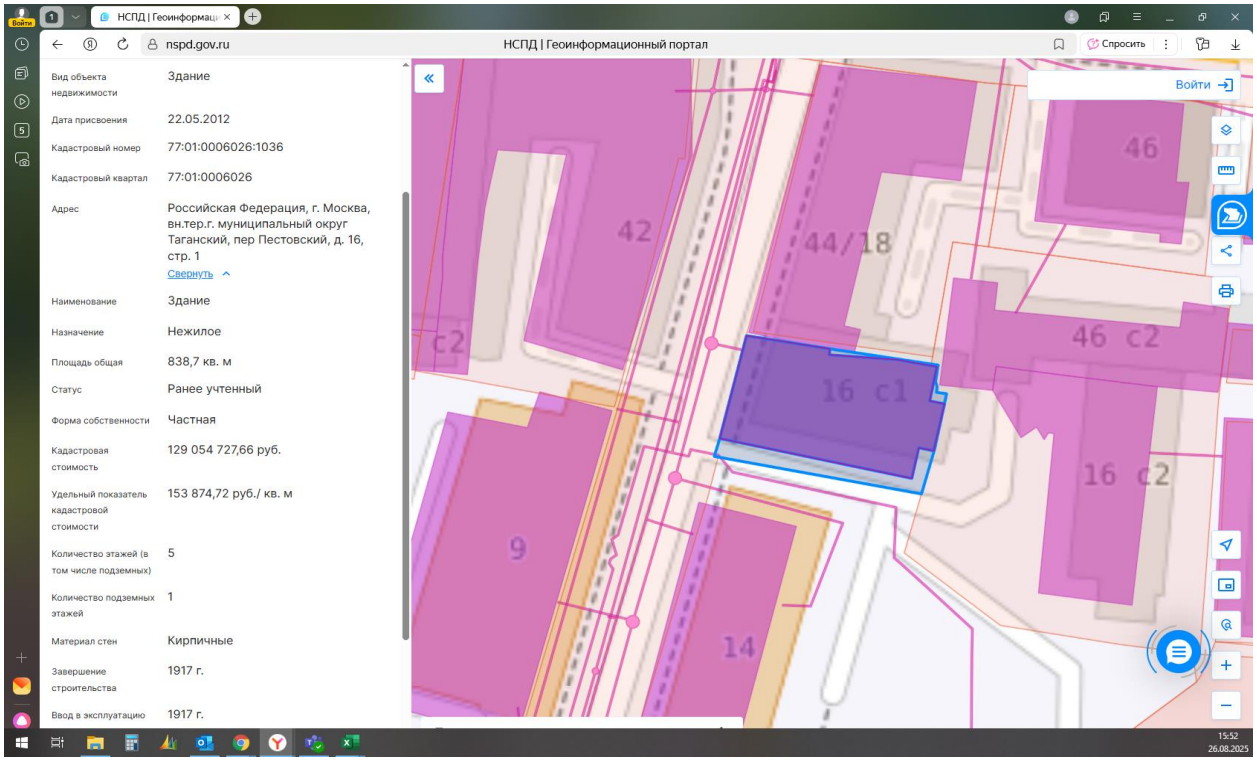
Аналог 2

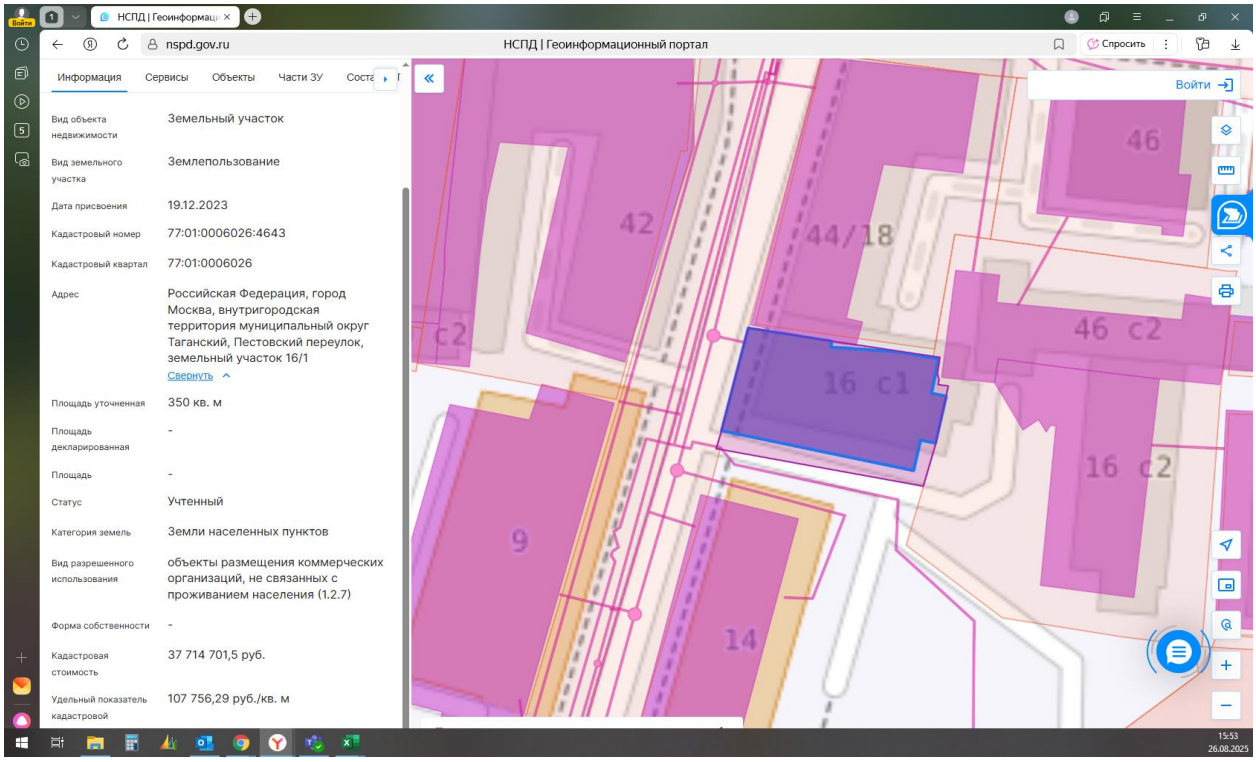
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/321166356/, +7 (988) 484-20-08

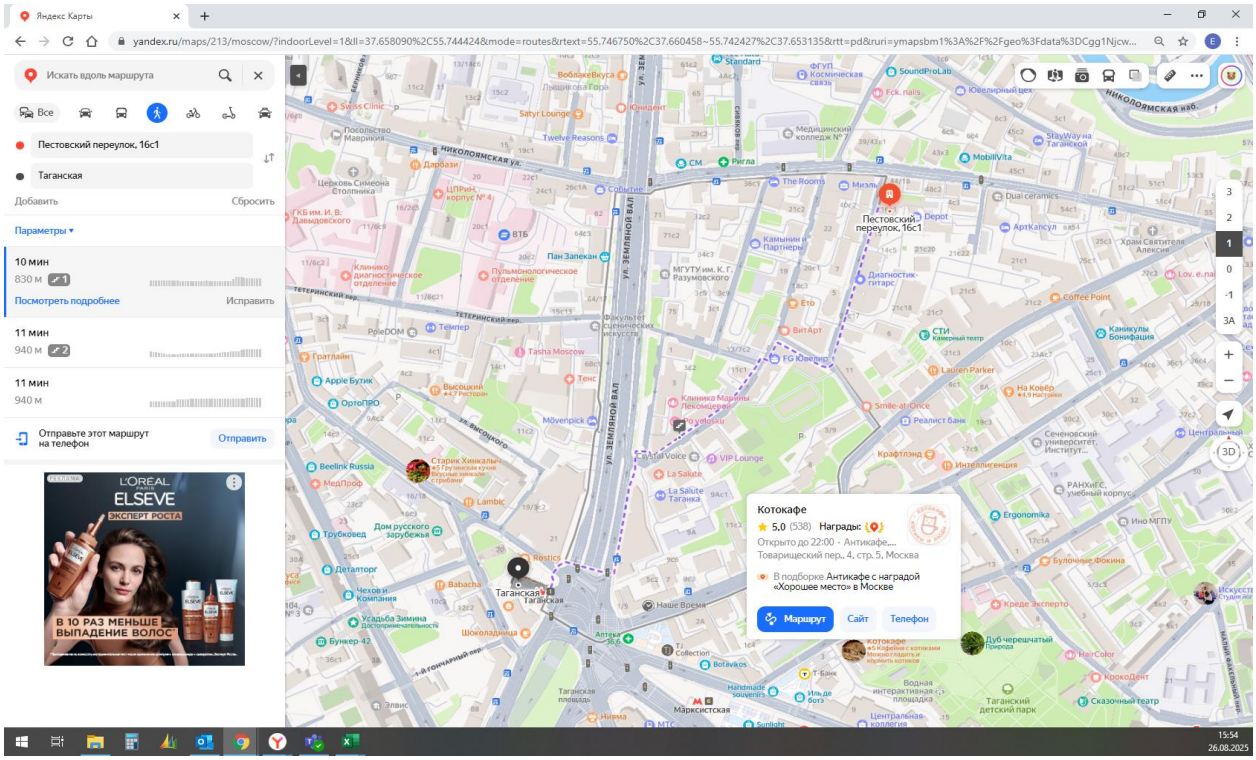





Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
839 м²
Возможное назначение
Особняк
Состояние
Требуется косметический ремонт
Управляющая компания
Профессиональная управляющая компания
Парковка
Открытая
200 000 000 ₽
+7 988 484-20-08
Написать
OF RU - коммерческая недвижимость
Среда на Кутузовском

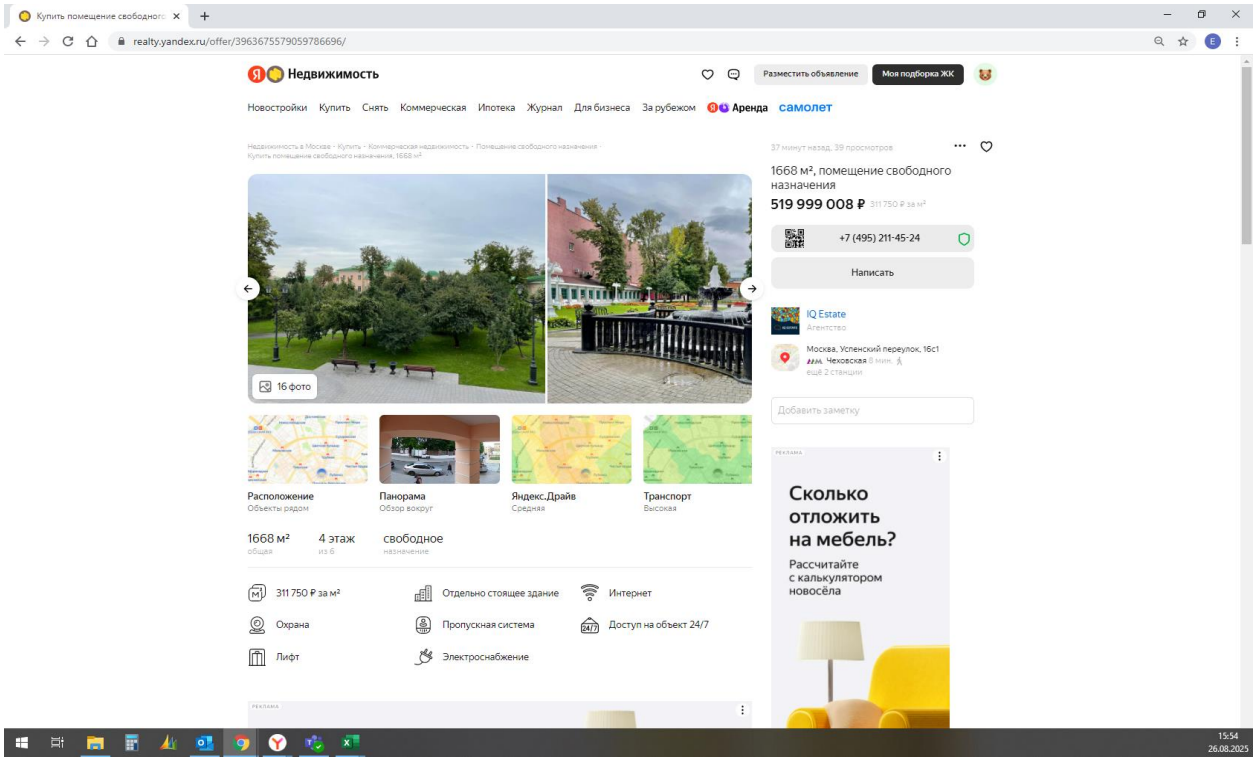

НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
22.05.2012
Кадастровый номер
77:01:0006026:1036
Кадастровый квартал
77:01:0006026
Адрес
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, пер Пестовский, д. 16, стр. 1
Свернуть
Наименование
Здание
Назначение
Нежилое
Площадь общая
838,7 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
129 054 727,66 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
153 874,72 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
5
Количество подземных этажей
1
Материал стен
Кирпичные
Завершение строительства
1917 г.
Ввод в эксплуатацию
1917 г.
Войти

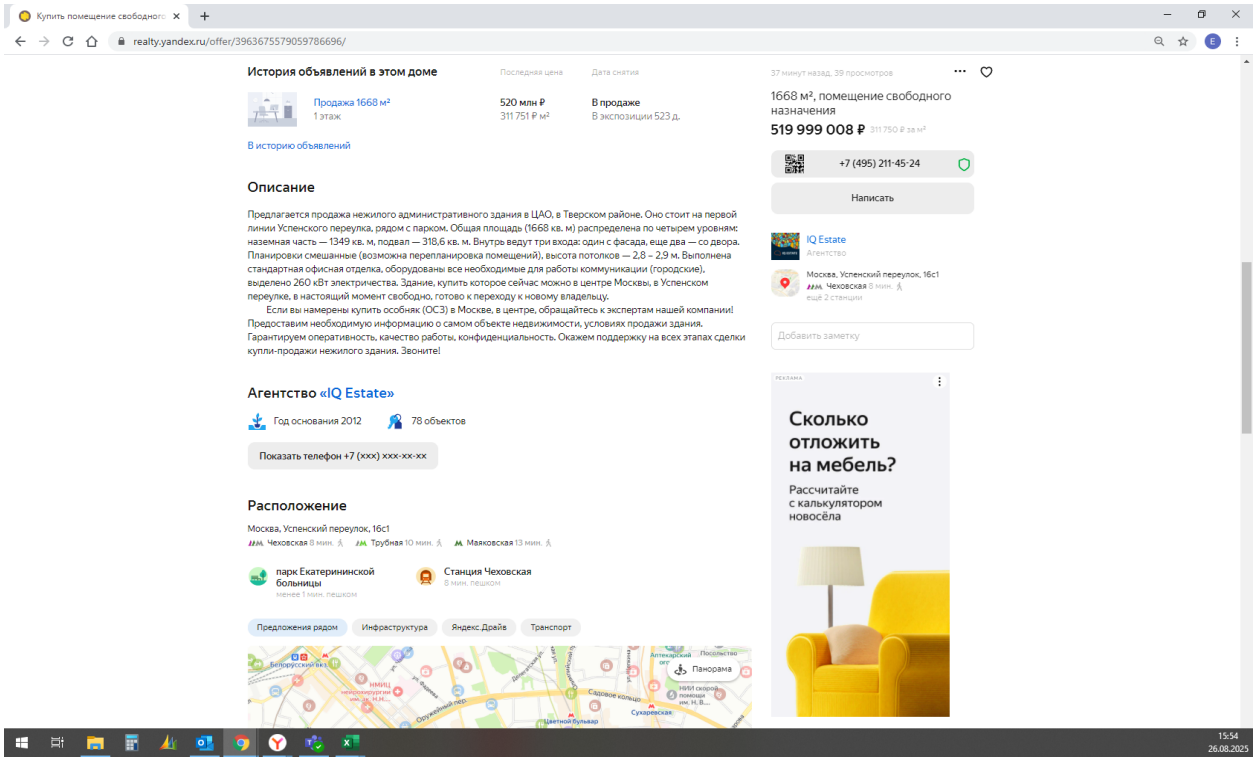

НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
19.12.2023
Кадастровый номер
77:01:0006026:4643
Кадастровый квартал
77:01:0006026
Адрес
Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Таганский, Пестовский переулок, земельный участок 16/1
Свернуть
Площадь уточненная
350 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
37 714 701,5 руб.
Удельный показатель кадастровой
107 756,29 руб./кв. м
Войти
42
44/18
46
46 с2
16 с1
16 с2
9
14

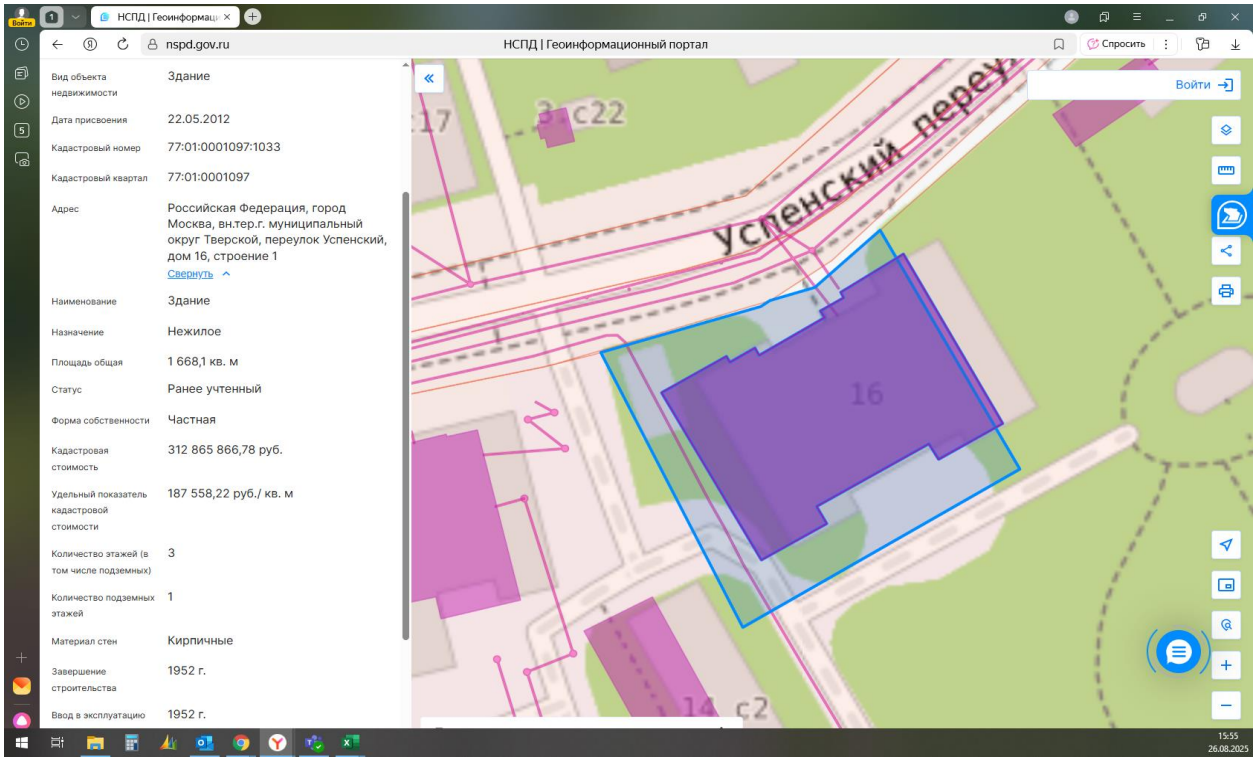

Яндекс Карты
yandex.ru/maps/213/moscow/?indoorLevel=1&ll=37.658090%2C55.744424&mode=routes&rtext=55.746750%2C37.660458~55.742427%2C37.653135&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1Njcw...
Искать вдоль маршрута
Все
Пестовский переулок, 16с1
Таганская
Добавить
Сбросить
Параметры
10 мин
830 м
Посмотреть подробнее
Исправить
11 мин
940 м
11 мин
940 м
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
L'ORÉAL
ELSEVE
ЭКСПЕРТ РОСТА
В 10 РАЗ МЕНЬШЕ ВЫПАДЕНИЕ ВОЛОС
Котокафе
5,0 (538) Награды:
Открыто до 22:00 · Антикафе,...
Товарищеский пер., 4, стр. 5, Москва
В подборке Антикафе с наградой «Хорошее место» в Москве
Маршрут
Сайт
Телефон
Пестовский переулок, 16с1
Таганская
Николоямская ул.
ул. Земляной Вал
Тетеринский пер.
Николоямская наб.

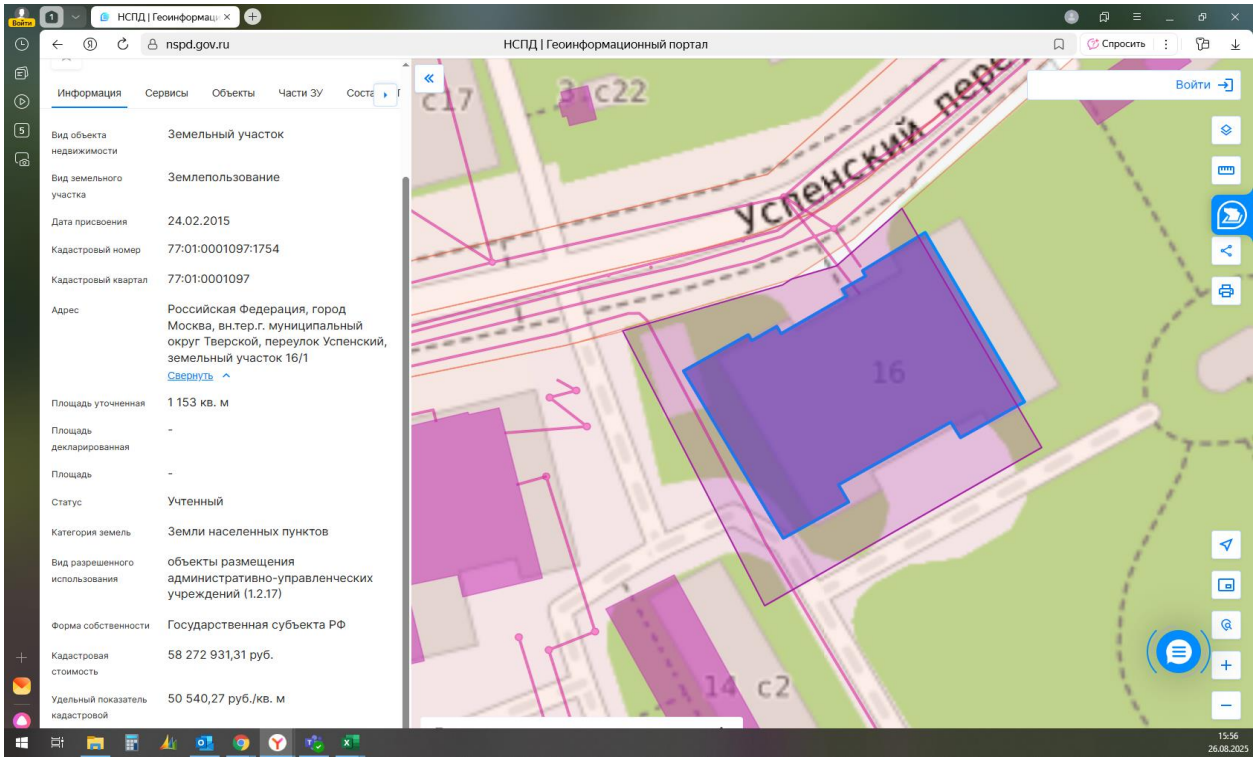
Аналог 3

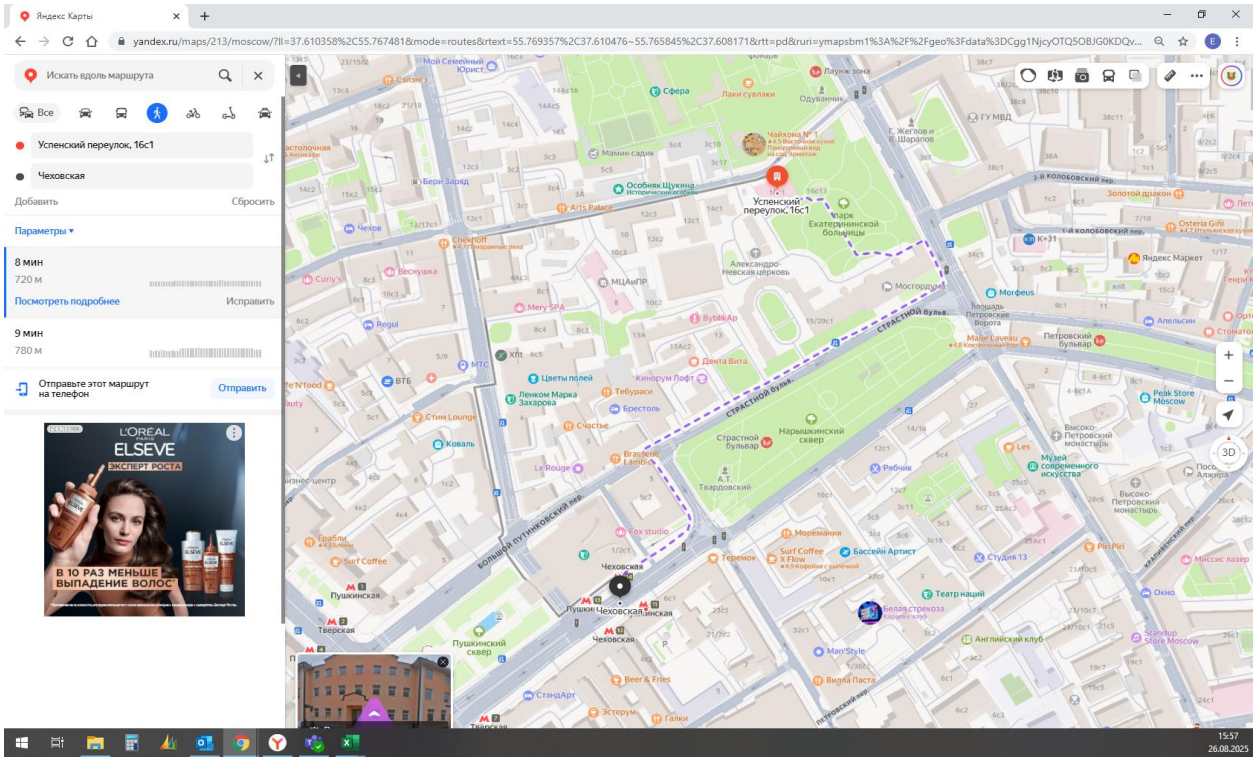
Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/3963675579059786696/, +7 (495) 211-45-24






НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
22.05.2012
Кадастровый номер
77:01:0001097:1033
Кадастровый квартал
77:01:0001097
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, дом 16, строение 1
Свернуть
Наименование
Здание
Назначение
Нежилое
Площадь общая
1 668,1 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
312 865 866,78 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
187 558,22 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
3
Количество подземных этажей
1
Материал стен
Кирпичные
Завершение строительства
1952 г.
Ввод в эксплуатацию
1952 г.
Войти
Успенский
16
15:55
26.08.2025

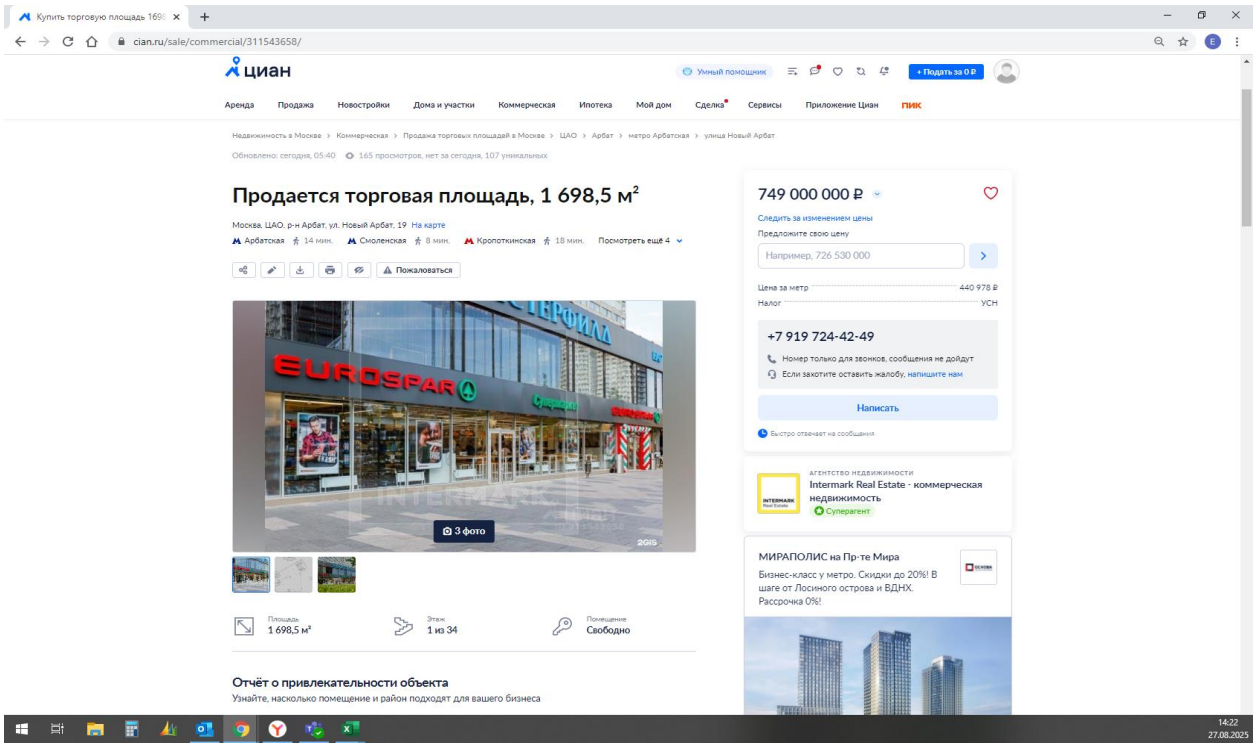

НСПД | Геоинформационный портал
nspd.gov.ru
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
24.02.2015
Кадастровый номер
77:01:0001097:1754
Кадастровый квартал
77:01:0001097
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, земельный участок 16/1
Свернуть
Площадь уточненная
1 153 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
объекты размещения административно-управленческих учреждений (1.2.17)
Форма собственности
Государственная субъекта РФ
Кадастровая стоимость
58 272 931,31 руб.
Удельный показатель кадастровой
50 540,27 руб./кв. м
Войти
Успенский
16
15:56
26.08.2025

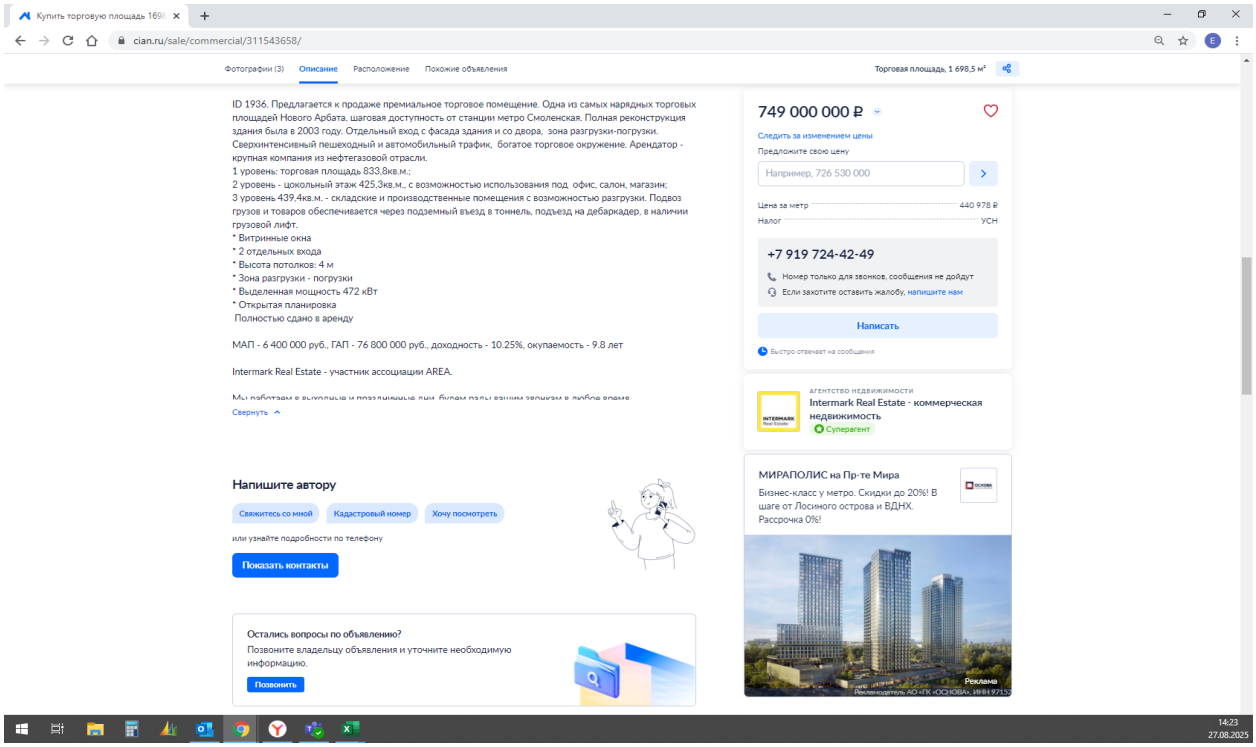

Яндекс Карты
Искать вдоль маршрута
Все
Успенский переулок, 16с1
Чеховская
Добавить
Сбросить
Параметры
8 мин
720 м
Посмотреть подробнее
Исправить
9 мин
780 м
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
L'ORÉAL
ELSEVE
ЭКСПЕРТ РОСТА
В 10 РАЗ МЕНЬШЕ ВЫПАДЕНИЕ ВОЛОС
Успенский переулок, 16с1
Страстной бульвар
Большой Путинковский пер.
Чеховская
Пушкинская
Тверская
Пушкинский сквер
Нарышкинский сквер
Петровский бульвар
Площадь Петровские Ворота
Высоко-Петровский монастырь
Александро-Невская церковь
Парк Екатерининской больницы
Мосгордума
Театр наций
Бассейн Артист
Студия 13
Surf Coffee
Теремок
Моремания
Fox studio
Brasserie Lambic
Le Rouge
Рябчик
Man'Style
Вилла Паста
Beer & Fries
Английский клуб
Белая стрекоза
Peak Store Moscow
Яндекс Маркет
Morpheus
Apelsin
Osteria Grill
Золотой дракон
Кинорум Лофт
Дента Вита
Цветы полей
Тебурази
Брестоль
Счастье
Ленком Марка Захарова
Стим Lounge
Коваль
Curly's
Веснушка
Mery SPA
Regul
МЦАиПР
ВТБ
МТС
Xfit
Чехов
Сбяжнг
Мой Семейный Юрист
Сфера
Лаки сувлаки
Одуванчик
Лаунж зона
ГУ МВД
Мамин садик
Бери Заряд
Особняк Щукина
Arts Palace
Чайхона № 1
Панорамный вид на Патриаршие
Золотой дракон
Osteria Grill
Яндекс Маркет
Morpheus
Apelsin
Peak Store Moscow
Высоко-Петровский монастырь
Музей современного искусства
Les
Pizl Pizl
Миссис лазер
Окно
Standup Store Moscow
Man'Style
Вилла Паста
Beer & Fries
Английский клуб
Белая стрекоза
Театр наций
Бассейн Артист
Студия 13
Surf Coffee
Теремок
Моремания
Fox studio
Brasserie Lambic
Le Rouge
Рябчик
Нарышкинский сквер
Страстной бульвар
Петровский бульвар
Площадь Петровские Ворота
Александро-Невская церковь
Парк Екатерининской больницы
Мосгордума
Morpheus
Яндекс Маркет
Apelsin
Osteria Grill
Золотой дракон

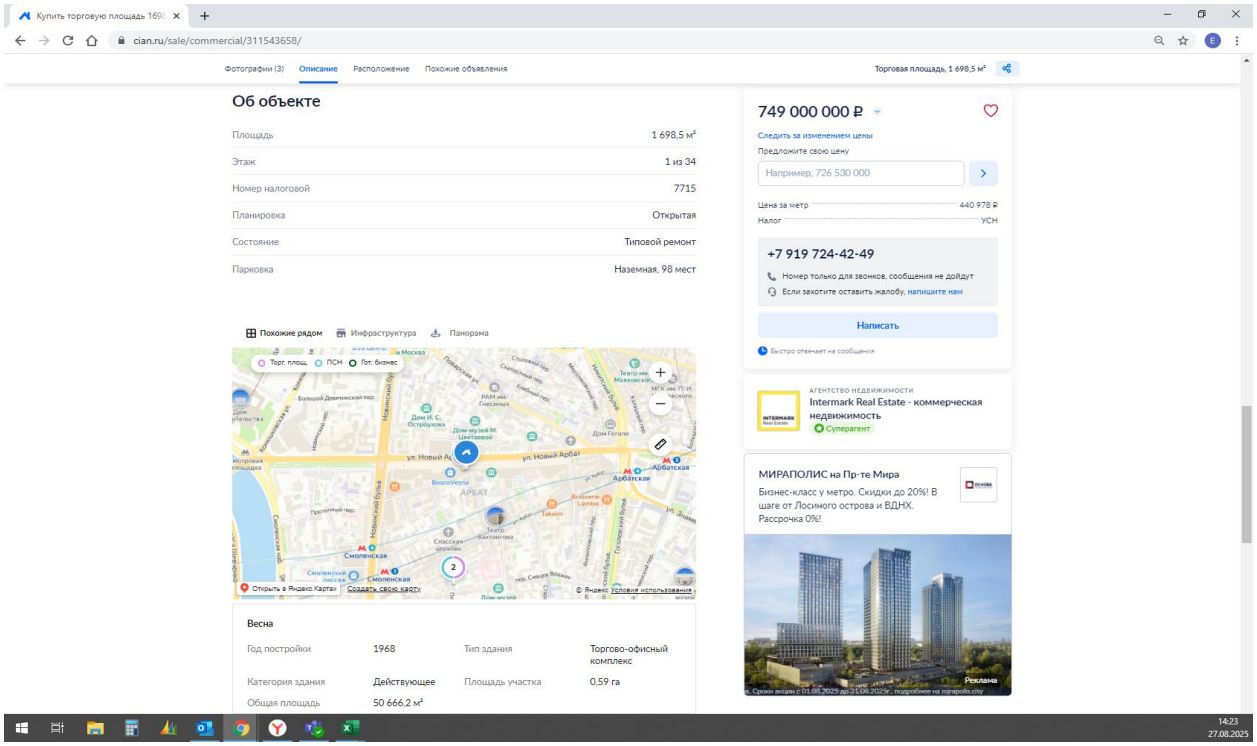
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

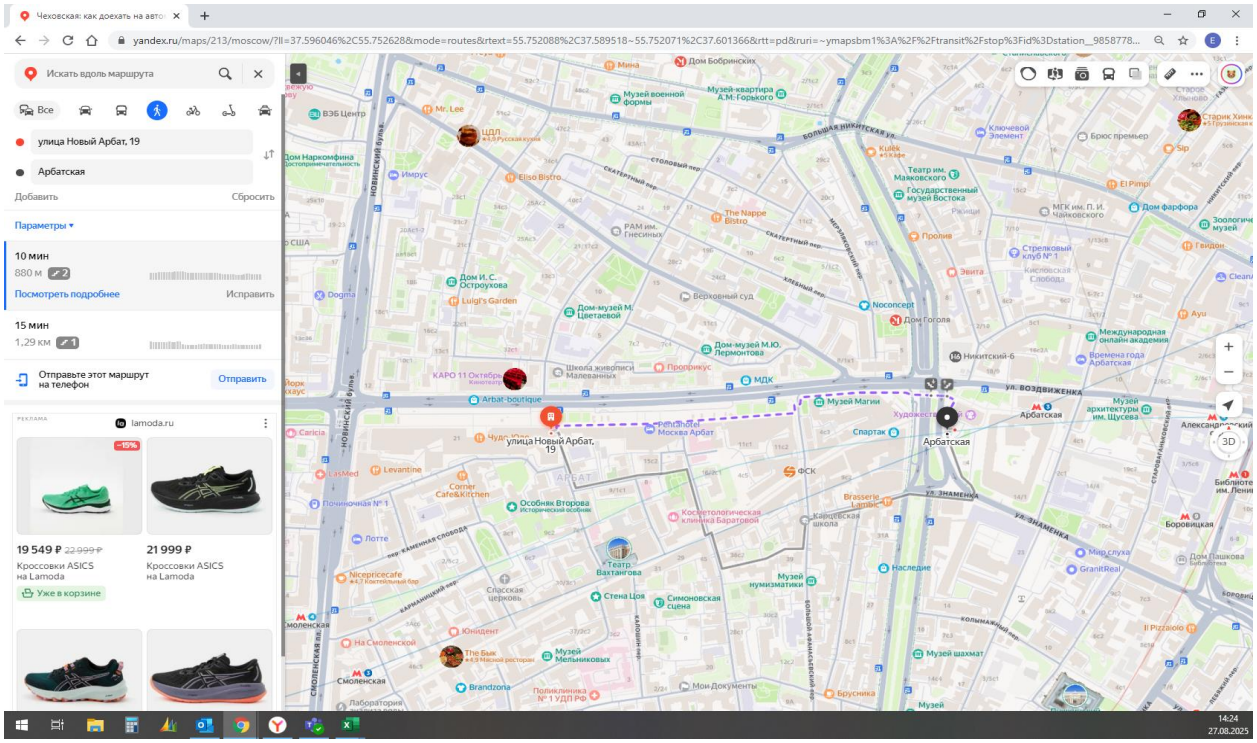
Аналог №1

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/311543658/, т. +7 (919) 724-42-49



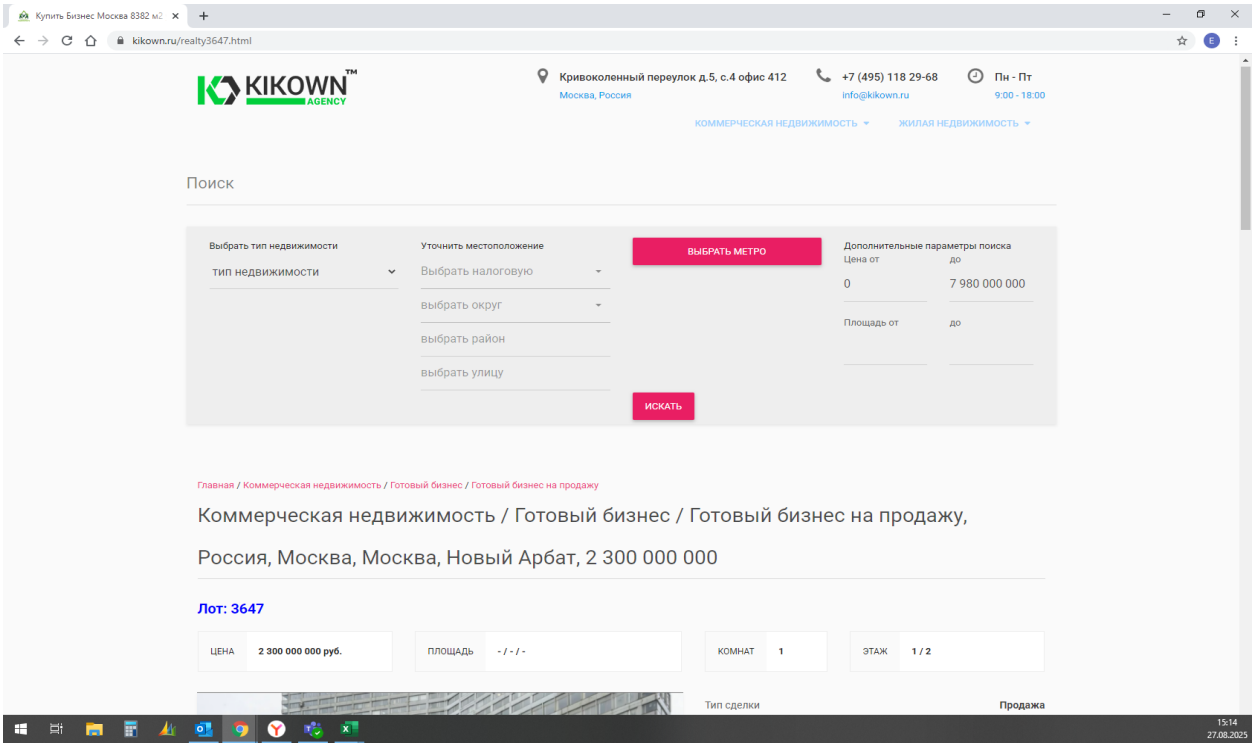


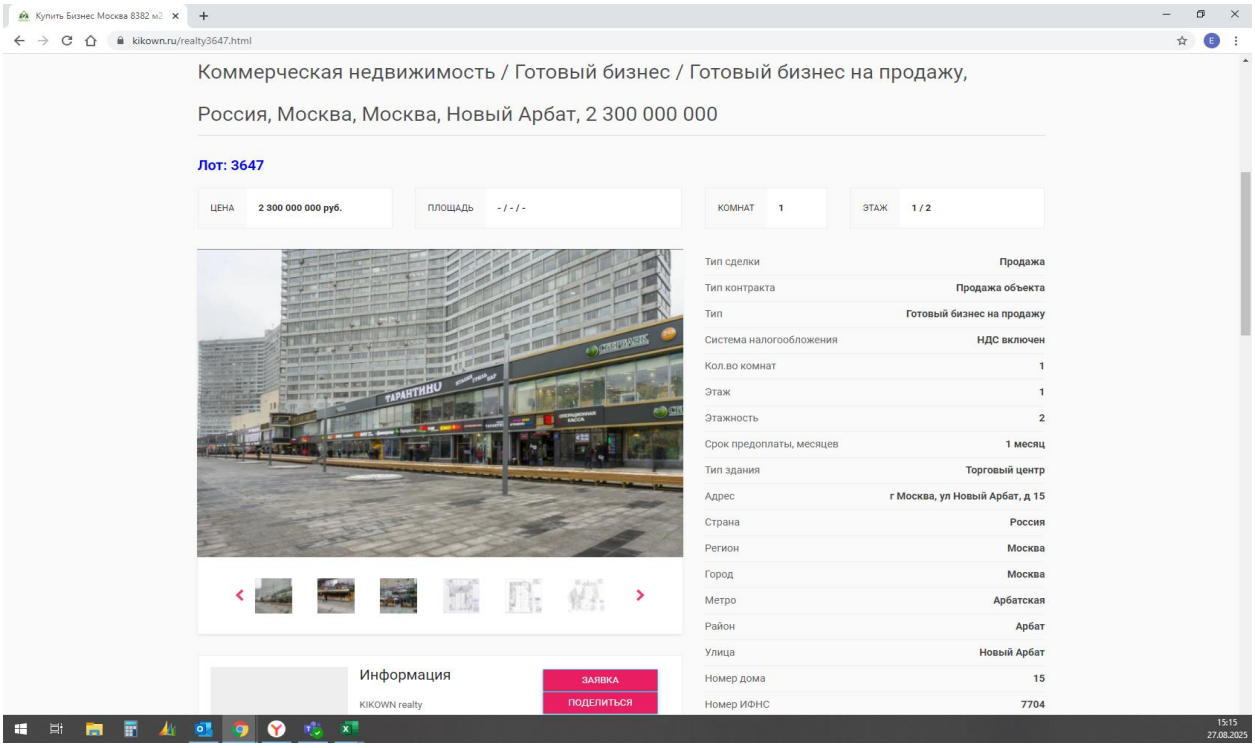

Об объекте
Площадь 1 698,5 м²
Этаж 1 из 34
Номер налоговой 7715
Планировка Открытая
Состояние Типовой ремонт
Парковка Наземная, 98 мест
749 000 000 ₽
+7 919 724-42-49
Написать
Intermark Real Estate - коммерческая недвижимость
МИРАПОЛИС на Пр-те Мира
Весна
Год постройки 1968
Тип здания Торгово-офисный комплекс
Категория здания Действующее
Площадь участка 0,59 га
Общая площадь 50 666,2 м²

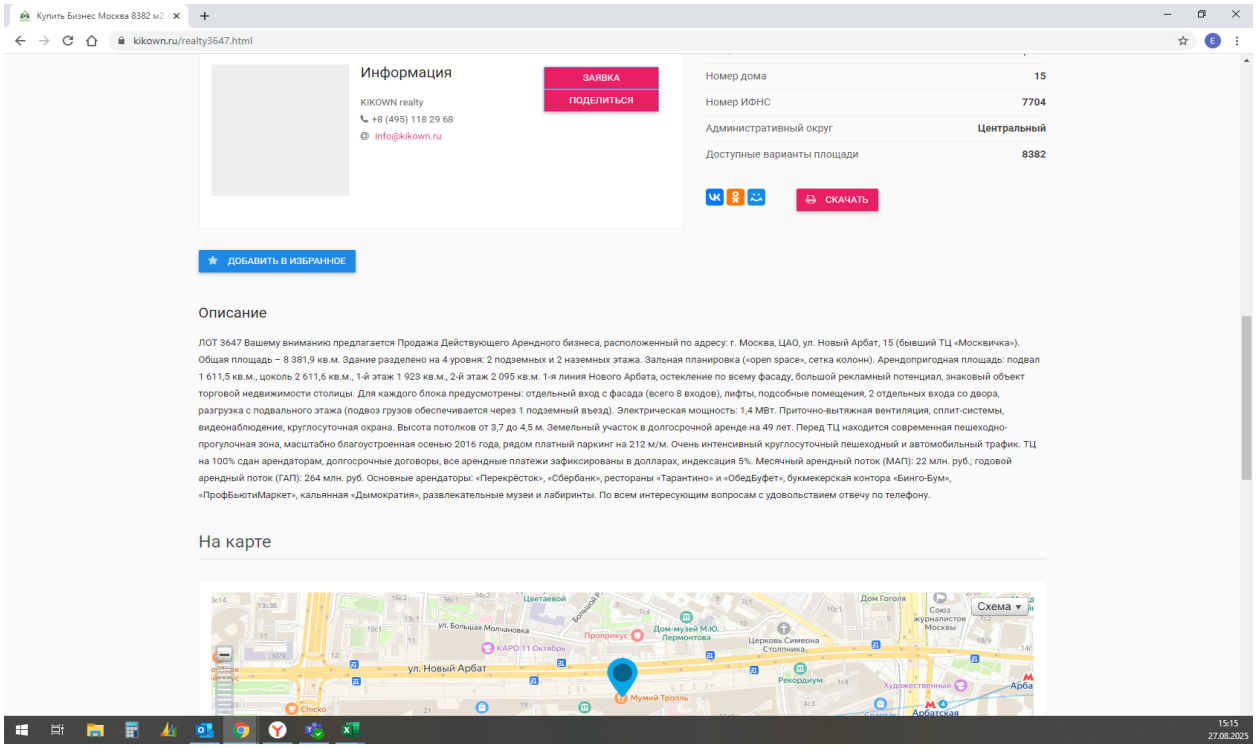

улица Новый Арбат, 19
Арбатская
10 мин
880 м
15 мин
1,29 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
19 549 ₽
21 999 ₽
Кроссовки ASICS на Lamoda

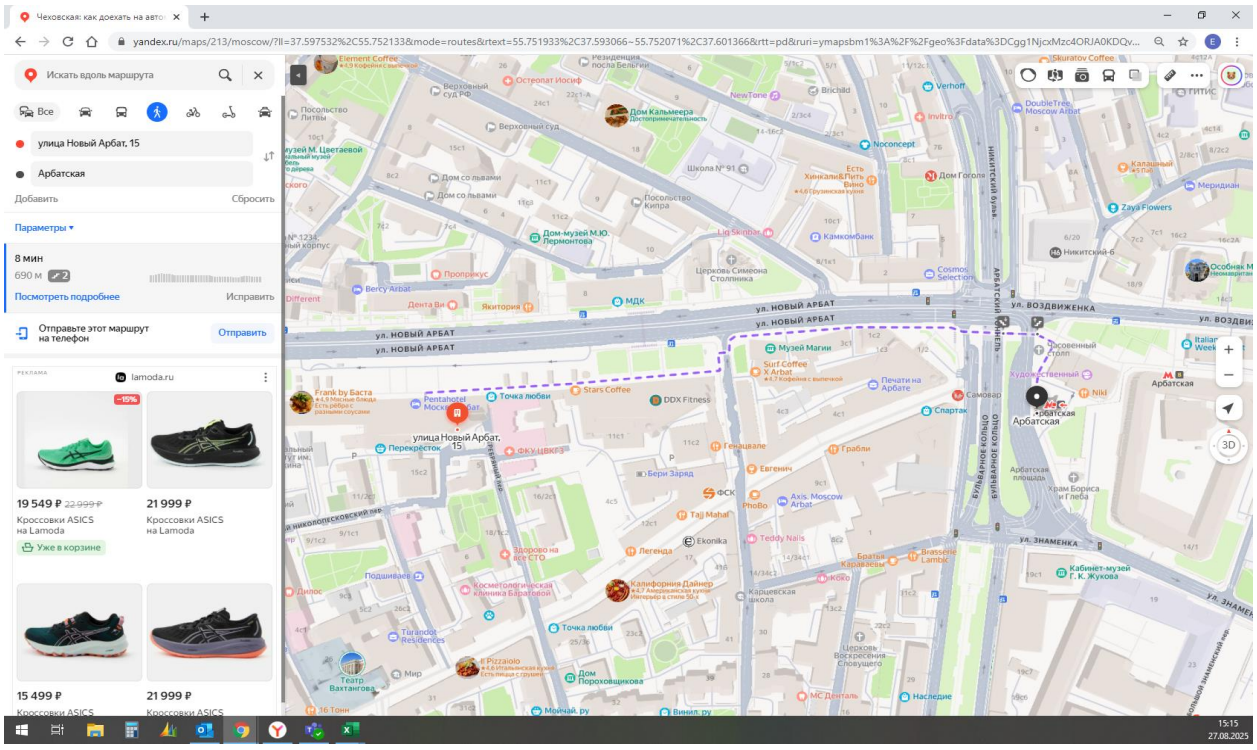
Аналог №2

Информационный портал "KIKOWN realty", https://kikown.ru/realty3647.html, т. +7 (495) 118 29 68



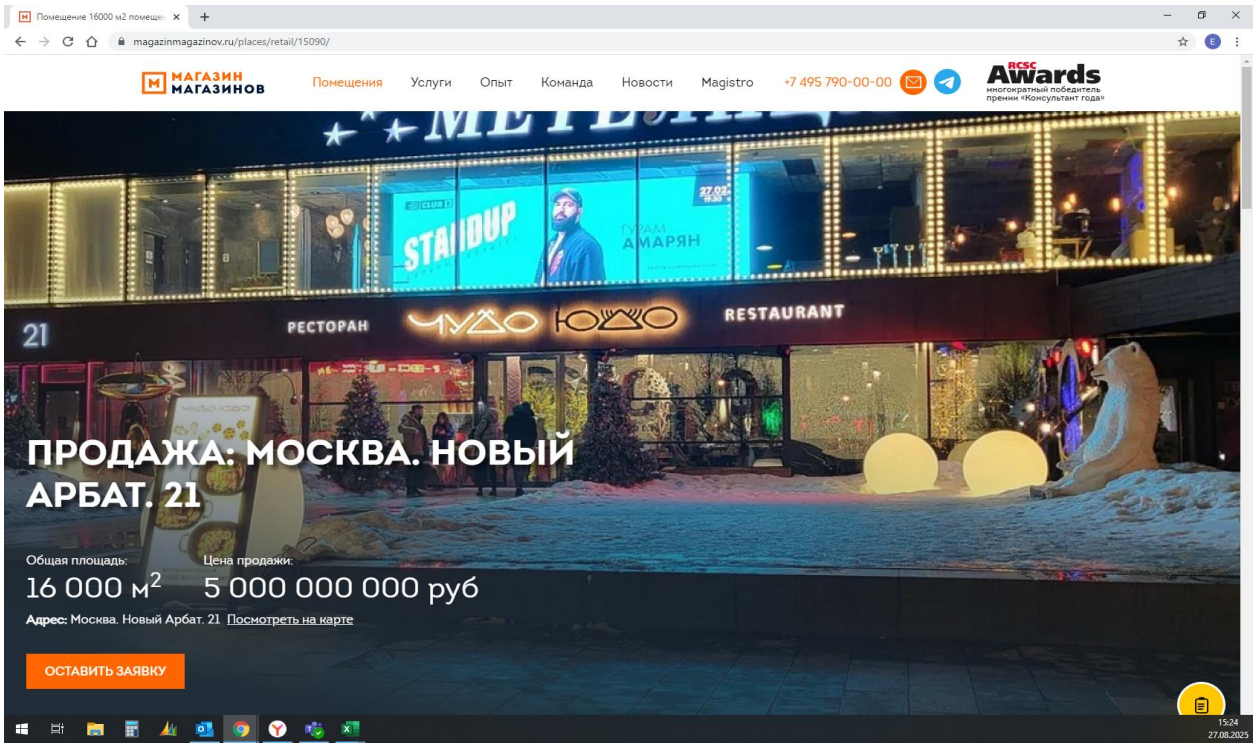


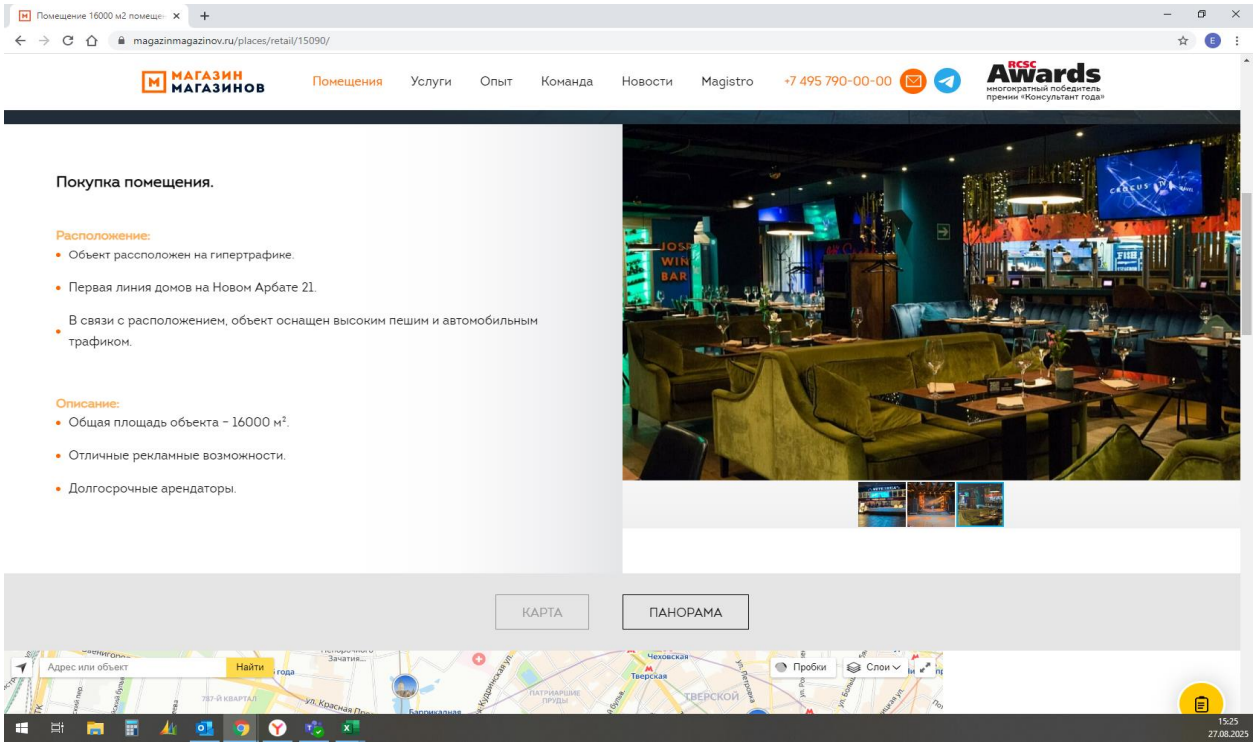

Купить Бизнес Москва 8382 м2
kikown.ru/realty3647.html
Информация
KIKOWN realty
+8 (495) 118 29 68
info@kikown.ru
ЗАЯВКА
ПОДЕЛИТЬСЯ
Номер дома 15
Номер ИФНС 7704
Административный округ Центральный
Доступные варианты площади 8382
СКАЧАТЬ
ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ
Описание
ЛОТ 3647 Вашему вниманию предлагается Продажа Действующего Арендного бизнеса, расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Новый Арбат, 15 (бывший ТЦ «Москвичка»). Общая площадь – 8 381,9 кв.м. Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных и 2 наземных этажа. Зальная планировка («open space», сетка колонн). Арендопригодная площадь: подвал 1 611,5 кв.м., цоколь 2 611,6 кв.м., 1-й этаж 1 923 кв.м., 2-й этаж 2 095 кв.м. 1-я линия Нового Арбата, остекление по всему фасаду, большой рекламный потенциал, знаковый объект торговой недвижимости столицы. Для каждого блока предусмотрены: отдельный вход с фасада (всего 8 входов), лифты, подсобные помещения, 2 отдельных входа со двора, разгрузка с подвального этажа (подвоз грузов обеспечивается через 1 подземный въезд). Электрическая мощность: 1,4 МВт. Приточно-вытяжная вентиляция, сплит-системы, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Высота потолков от 3,7 до 4,5 м. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Перед ТЦ находится современная пешеходно-прогулочная зона, масштабно благоустроенная осенью 2016 года, рядом платный паркинг на 212 м/м. Очень интенсивный круглосуточный пешеходный и автомобильный трафик. ТЦ на 100% сдан арендаторам, долгосрочные договоры, все арендные платежи зафиксированы в долларах, индексация 5%. Месячный арендный поток (МАП): 22 млн. руб.; годовой арендный поток (ГАП): 264 млн. руб. Основные арендаторы: «Перекрёсток», «Сбербанк», рестораны «Тарантино» и «ОбедБуфет», букмекерская контора «Бинго-Бум», «ПрофБьютиМаркет», кальянная «Дымократия», развлекательные музеи и лабиринты. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону.
На карте
Схема
ул. Новый Арбат
15:15
27.08.2025

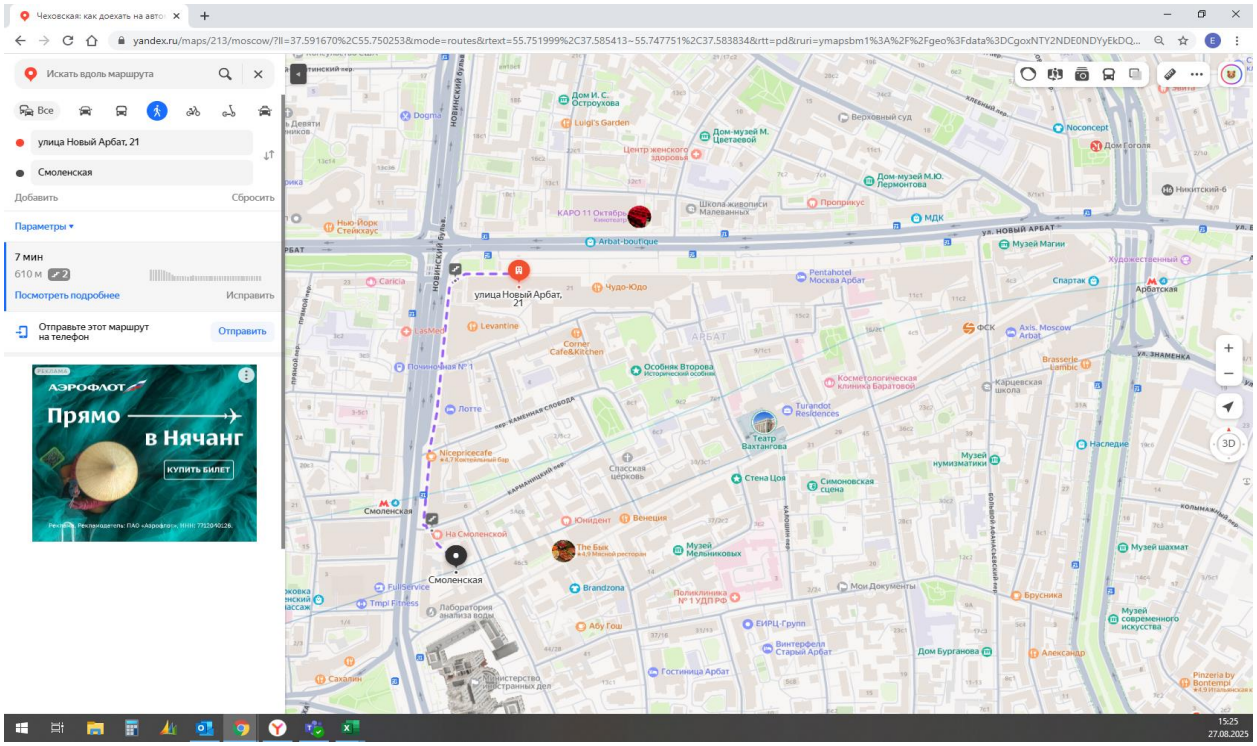

Чеховская: как доехать на авто
yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.597532%2C55.752133&mode=routes&rtext=55.751933%2C37.593066~55.752071%2C37.601366&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NjcxMzc4ORJA0KDQv...
Искать вдоль маршрута
Все
улица Новый Арбат, 15
Арбатская
Добавить
Сбросить
Параметры
8 мин
690 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
lamoda.ru
19 549 ₽ 22 999 ₽
Кроссовки ASICS на Lamoda
21 999 ₽
Кроссовки ASICS на Lamoda
Уже в корзине
15 499 ₽
21 999 ₽
ул. НОВЫЙ АРБАТ
улица Новый Арбат, 15
ул. ВОЗДВИЖЕНКА
ул. ЗНАМЕНКА
Арбатская
3D
15:15
27.08.2025

Аналог №3

Информационный портал "АльтерМаг", https://www.magazinmagazinov.ru/places/retail/15090/, т. +7 (495) 790-00-00

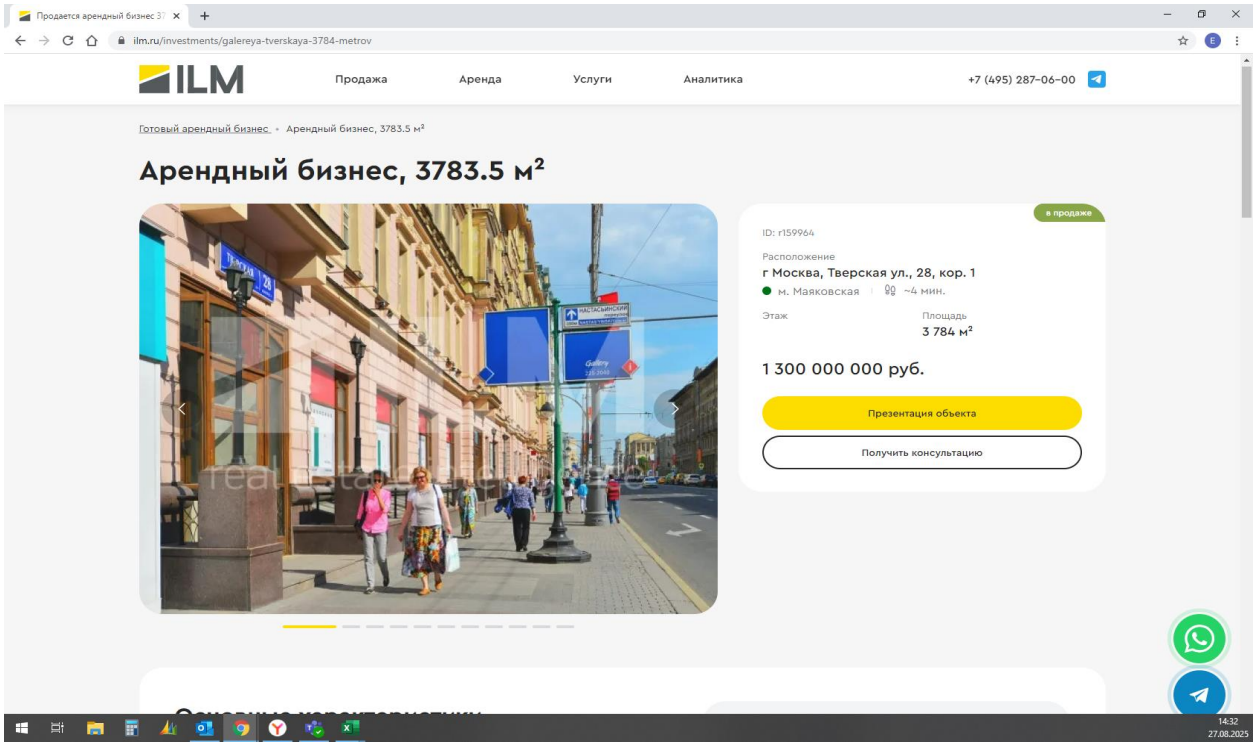


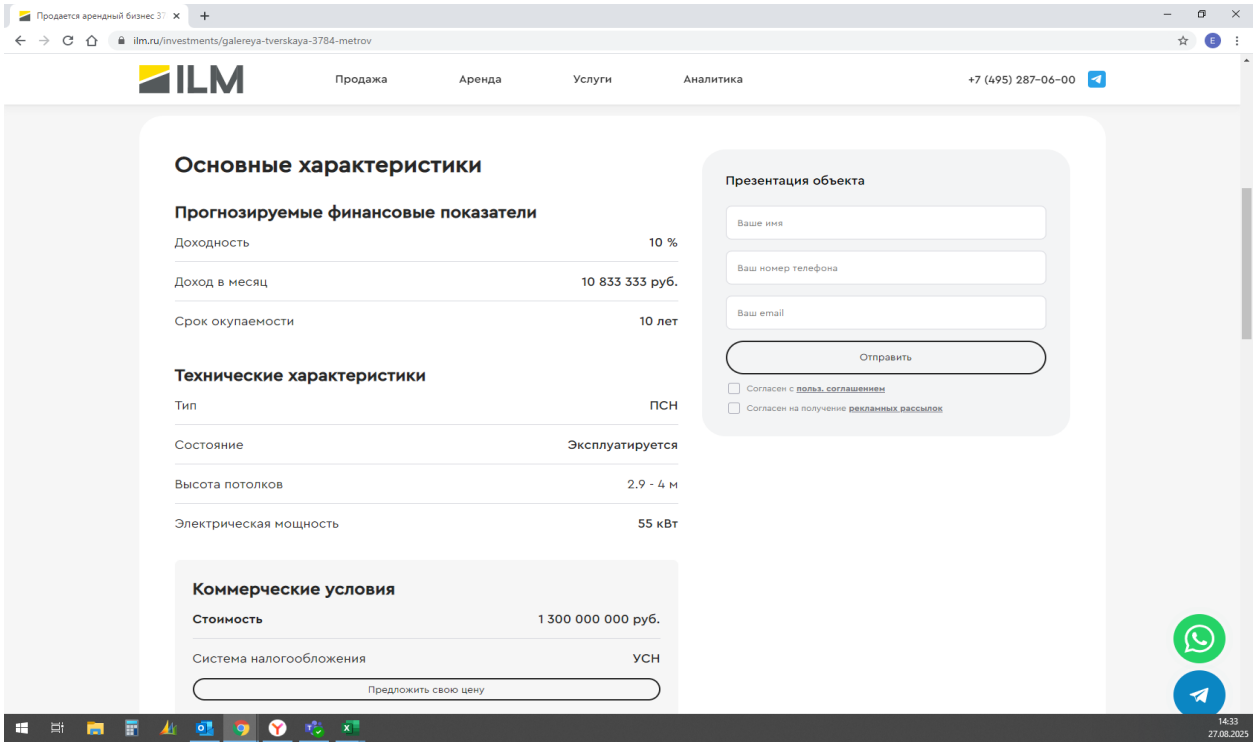


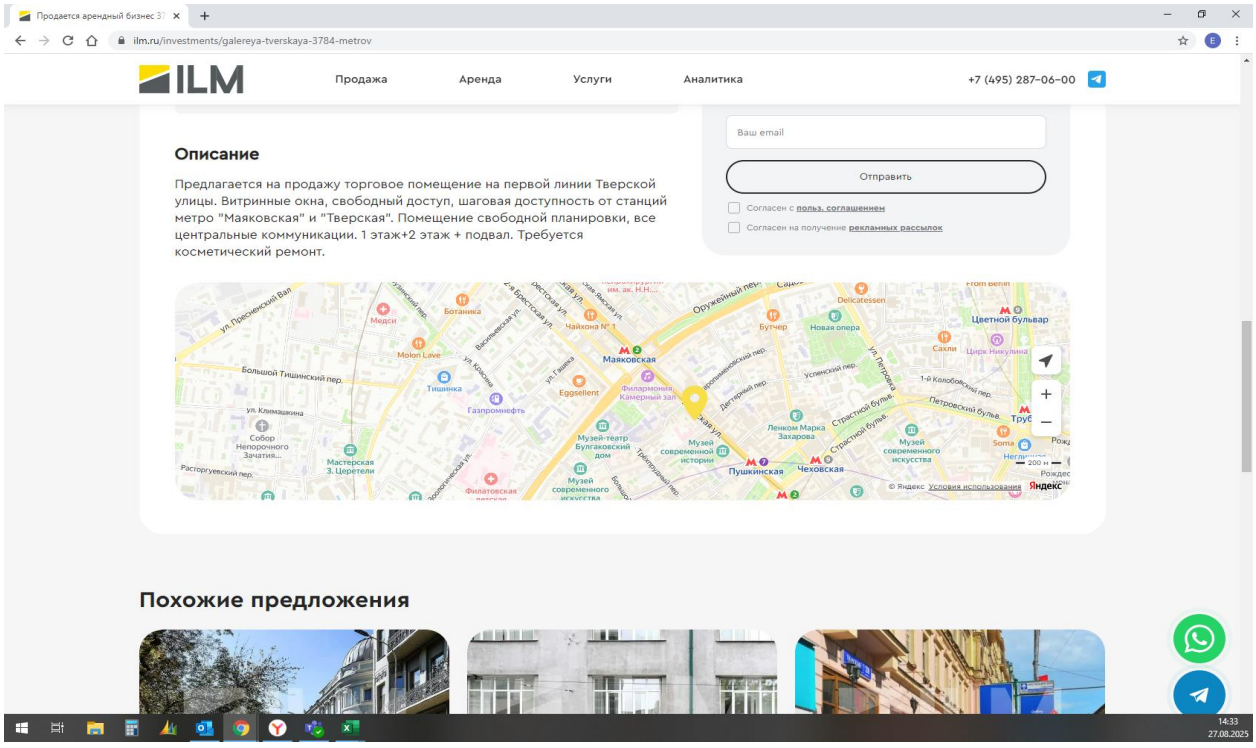


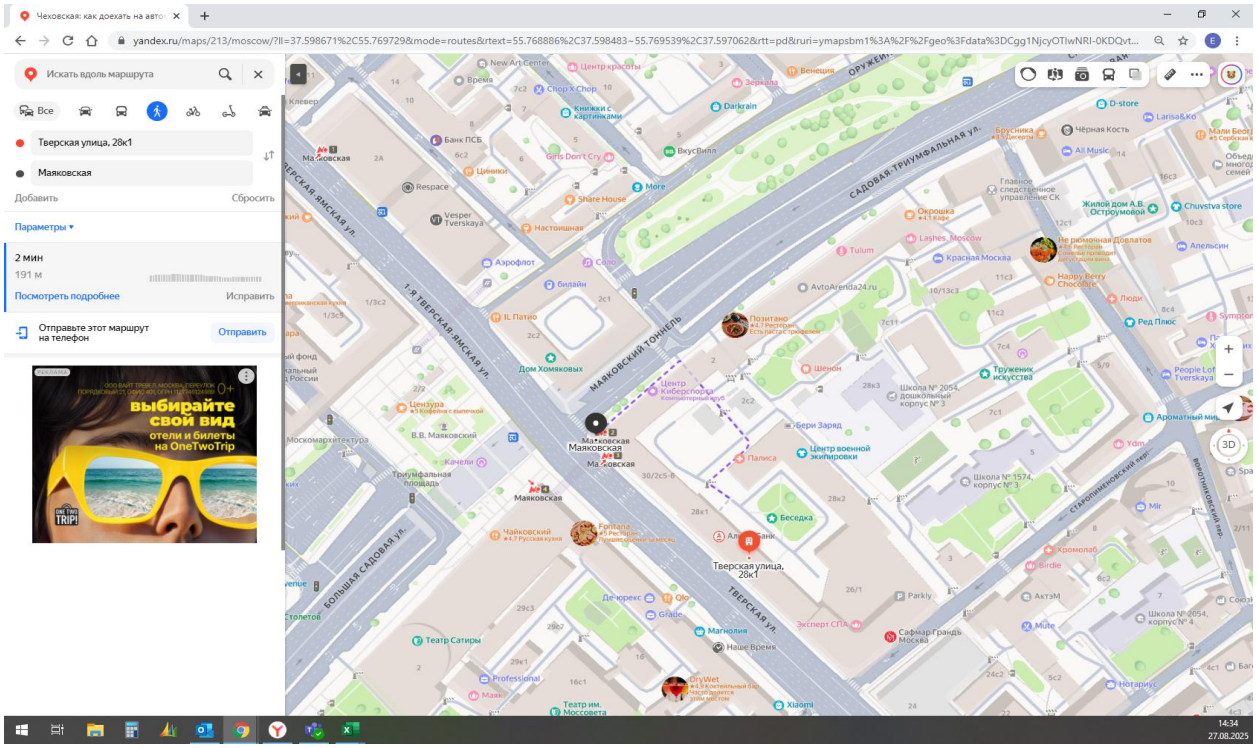
Аналог №4

Информационный портал "ILM", https://ilm.ru/investments/galereya-tverskaya-3784-metrov, +7 495 287-06-00




ILM
Продажа
Аренда
Услуги
Аналитика
+7 (495) 287-06-00
Основные характеристики
Прогнозируемые финансовые показатели
Доходность 10 %
Доход в месяц 10 833 333 руб.
Срок окупаемости 10 лет
Технические характеристики
Тип ПСН
Состояние Эксплуатируется
Высота потолков 2.9 - 4 м
Электрическая мощность 55 кВт
Коммерческие условия
Стоимость 1 300 000 000 руб.
Система налогообложения УСН
Предложить свою цену
Презентация объекта
Ваше имя
Ваш номер телефона
Ваш email
Отправить
Согласен с польз. соглашением
Согласен на получение рекламных рассылок


ILM
Продажа
Аренда
Услуги
Аналитика
+7 (495) 287-06-00
Описание
Предлагается на продажу торговое помещение на первой линии Тверской улицы. Витринные окна, свободный доступ, шаговая доступность от станций метро "Маяковская" и "Тверская". Помещение свободной планировки, все центральные коммуникации. 1 этаж+2 этаж + подвал. Требуется косметический ремонт.
Ваш email
Отправить
Согласен с польз. соглашением
Согласен на получение рекламных рассылок
Маяковская
Пушкинская
Чеховская
Цветной бульвар
Похожие предложения


Искать вдоль маршрута
Все
Тверская улица, 26к1
Маяковская
Добавить
Сбросить
Параметры
2 мин
191 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
выбирайте свой вид
отели и билеты на OneTwoTrip
Маяковский тоннель
Тверская улица, 26к1
Садовая-Триумфальная ул.
1-я Тверская-Ямская ул.
Большая Садовая ул.
Тверская ул.
14:34
27.08.2025

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 508. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,1%	12,9%
3. Объекты свободного назначения	9,3%	5,2%	13,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	5,7%	16,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,6%	3,2%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,0%	12,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,3%	4,3%	14,4%

548

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 524. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Москва и Московская область			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,1%	3,5%	10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	4,7%	12,0%
3. Объекты свободного назначения	8,4%	4,9%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,7%	7,5%	15,9%
Арендные ставки объектов			
Москва			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	5,2%	1,9%	8,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,9%	4,4%	11,4%
3. Объекты свободного назначения	6,9%	4,0%	9,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,9%	6,0%	13,9%

572

Справочник Оценщика недвижимости-2024 г. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024 г.)

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,6%	8,5%	16,7%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	-	-	-
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,2%	11,8%
2. Стрит-ритейл	7,3%	3,6%	11,0%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 493. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	2,5%	13,8%
2. Стрит-ритейл	7,5%	2,7%	12,3%
3. Торговые площади	8,8%	4,1%	13,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,3%	13,5%
2. Стрит-ритейл	7,1%	3,3%	10,9%
3. Торговые площади	7,8%	4,1%	11,6%

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

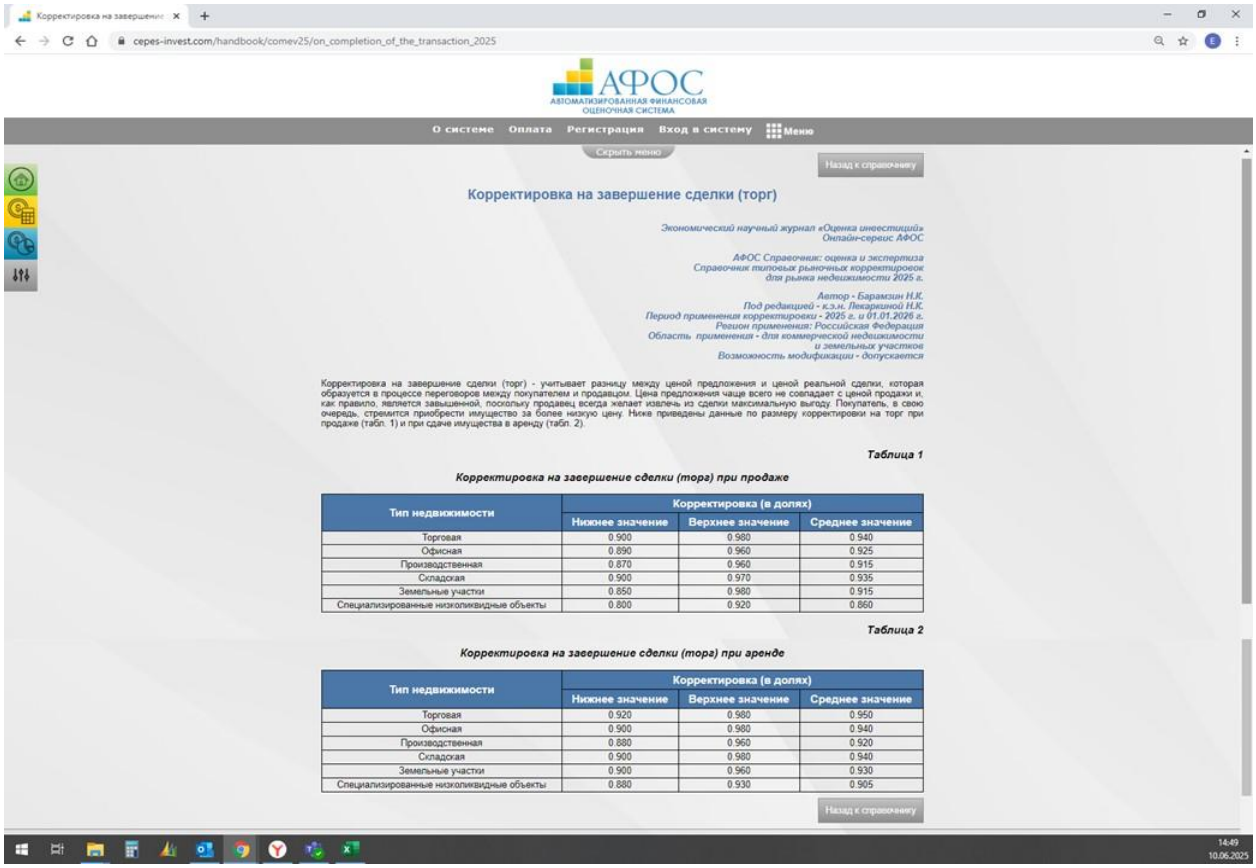
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1

Предоставлено ООО "НПЦ"

АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)"



АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Назад к справочнику

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаришной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г., с 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

Назад к справочнику

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.), https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87
Офисные особняки	11,86	6,92	17,20

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10

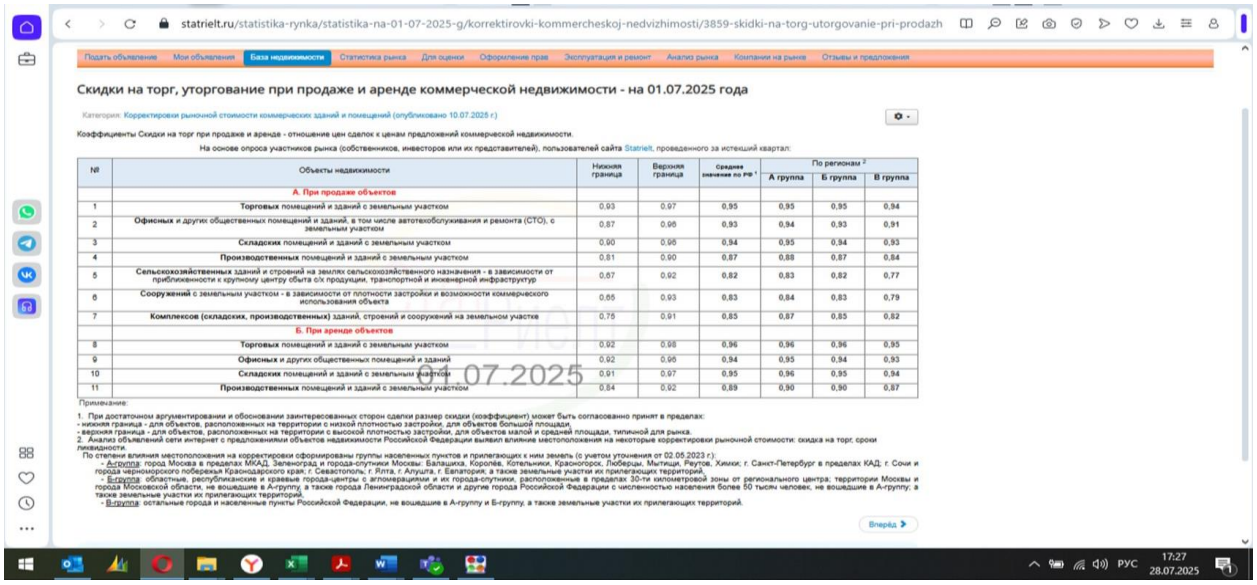
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

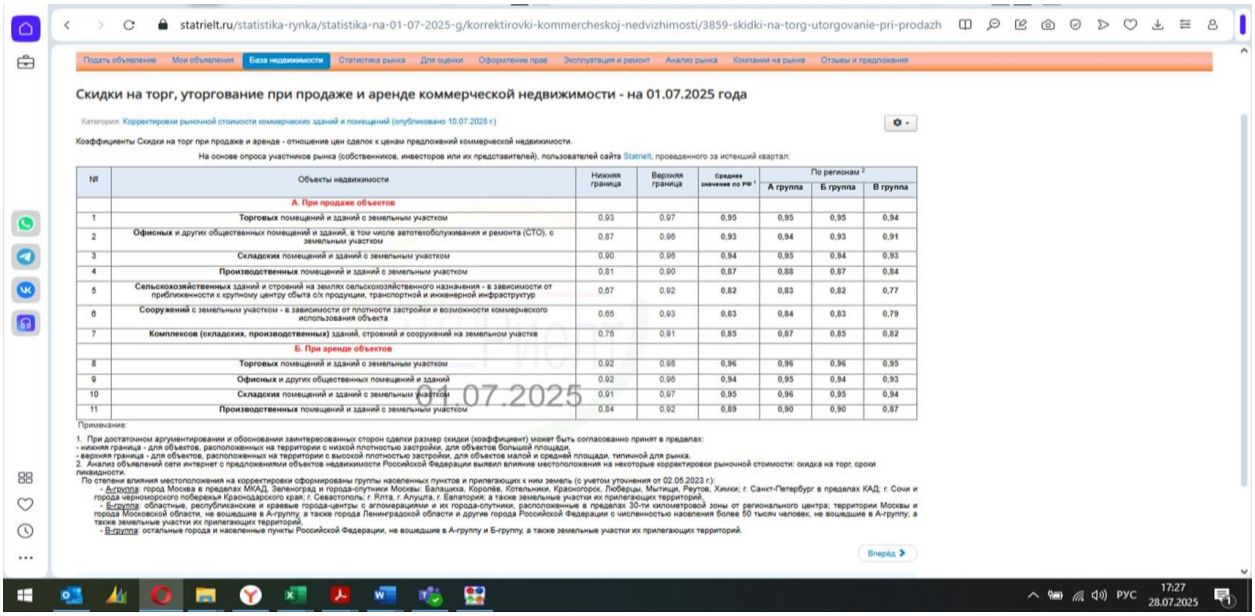
1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,87	8,15	15,26

Информационный портал СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



Информационный портал СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazh

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных и других общественных помещений и зданий**, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,98	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных и других общественных** помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперёд >

07.2025

РУС 17:27 28.07.2025

Прибыль предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 22. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,0%	9,5%	26,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,2%	24,7%
3. Объекты свободного назначения	17,9%	9,7%	26,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	20,0%	10,8%	29,1%

Таблица 23. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,6%	8,1%	25,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,6%	8,8%	24,3%
3. Объекты свободного назначения	17,0%	8,8%	25,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,0%	8,9%	27,2%

13.10.2024 КЭЭО ЦЕНТР

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5 марта 2025 г. №138/пр (https://minstroyrf.gov.ru/docs/420966/)

19

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

Административные здания общей площадью:

02-01-001-01	300 м²	167,52
02-01-001-02	1 800 м²	109,66
02-01-001-03	4 500 м²	102,27
02-01-001-04	13 500 м²	96,24

27. При строительстве объектов в стесненных условиях застроенной части городов к Показателям НЦС рекомендуется применять коэффициент 1,06.

28. Коэффициенты $К_{пер.}$ и $К_{пер/зон}$, приведенные в Таблицах 1 и 2, предусматриваются в целях перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации.

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации ($К_{пер.}$)

Таблица 1

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,85
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,84
Воронежская область	0,82
Ивановская область	0,84
Калужская область	0,85
Костромская область	0,81
Курская область	0,91
Липецкая область	0,83
Московская область	1,00
Орловская область	0,83
Рязанская область	0,85
Смоленская область	0,83
Тамбовская область	0,87
Тверская область	0,86
Тульская область	0,85
Ярославская область	0,87
г. Москва	1,01

Корректировка на состав передаваемых прав

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90

Разработано ООО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на местоположение

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г."

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
$И_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
$И_{оа}$ - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

А	Авиамоторная	2.07
	Автозаводская	2.39
	Академическая	2.50
	Александровский сад	3.97
	Алексеевская	2.56
	Алма-Атинская	1.78
	Алтуфьево	1.83
	Аминьевская	2.84
	Андроновка	2.07
	Аннино	1.90
	Арбатская	3.97
	Аэропорт	2.59
	Аэропорт Внуково	1.50
Б	Бабушкинская	1.97
	Багратионовская	2.58
	Балтийская	2.12
	Баррикадная	3.30
	Бауманская	2.65
	Беговая	2.63
	Белокаменная	1.99
	Беломорская	2.07
	Белорусская	2.97
	Беляево	2.14
	Бибирево	1.84
	Библиотека имени Ленина	3.97
	Битцевский парк	1.88
	Борисово	1.78
	Боровицкая	3.97
	Боровское шоссе	1.81
	Ботанический сад	2.20
	Братиславская	1.80
	Бульвар адмирала Ушакова	1.64
	Бульвар Дмитрия Донского	1.85
	Бульвар Рокоссовского	1.99
	Бунинская аллея	1.64
	Бутырская	2.20
В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.23
	Верхние Котлы	2.28
	Верхние Лихоборы	1.93
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.18
	Войковская	2.12
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.77
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.82
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.71
Г	Говорово	1.87
	Генерала Тюленева	1.82
Д	Давыдково	2.54
	Деловой центр	3.28
	Динамо	2.56
	Дмитровская	2.20
	Добрынинская	3.27
	Домодедовская	1.84
	Достоевская	3.07
	Дубровка	2.39
Ж	Жулебино	1.62
З	ЗИЛ	2.39
	Зорге	2.48
	Зюзино	2.18
	Зябликово	1.78
И	Измайлово	2.13
	Измайловская	1.86
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96

	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
	Коптево	2.12
	Косино	1.62
	Котельники	1.62
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.30
	Красносельская	2.46
	Красные ворота	3.09
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.21
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.28
	Кузнецкий мост	3.75
	Кузьминки	1.93
	Кунцевская	2.27
	Курская	3.02
	Кутузовская	2.96
Л	Ленинский проспект	2.85
	Лермонтовский проспект	1.62
	Лесопарковая	1.85
	Лефортово	2.07
	Лианозово	1.81
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.82
	Лубянка	3.75
	Лужники	3.56
	Лухмановская	1.62
	Люблино	1.77
М	Марксистская	3.02
	Марьина роща	2.52
	Марьино	1.80
	Маяковская	3.71
	Медведково	1.93
	Менделеевская	2.54
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мневники	2.48
	Молодежная	2.23
	Москва-Сити (Международная)	3.30
	Мякинино	1.89
Н	Нагатинская	2.28
	Нагатинский Затон	2.20
	Нагорная	2.28
	Народное Ополчение	2.48
	Нахимовский проспект	2.14
	Некрасовка	1.62
	Нижегородская	2.31
	Новаторская	2.88
	Новогиреево	1.73
	Новокосино	1.71
	Новокузнецкая	3.88
	Новопеределкино	1.81
	Новослободская	2.54
	Новохохловская	2.31
	Новоясеневская	1.88
	Новые Черемушки	2.48
О	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.48
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.84
	Отрадное	1.85
	Охотный ряд	3.75
П	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.48
	Парк культуры	4.21
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.13
	Первомайская	1.86
	Перово	1.86
	Петровский парк	2.56
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.96
	Площадь Гагарина	2.85

	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.75
	Полежаевская	2.63
	Поляна	3.88
	Пражская	1.90
	Преображенская площадь	2.17
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.07
	Профсоюзная	2.48
	Пыхтино	1.48
	Пушкинская	3.71
	Пятницкое шоссе	1.89
Р	Раменки	2.82
	Рассказовка	1.81
	Речной вокзал	2.07
	Рижская	2.56
	Римская	2.31
	Ростокино	2.23
	Румянцево	1.87
	Рязанский проспект	1.86
С	Савеловская	2.52
	Саларьево	1.81
	Свиблово	2.20
	Севастопольская	2.14
	Селигерская	1.93
	Семеновская	2.13
	Серпуховская	3.27
	Славянский бульвар	2.58
	Смоленская	3.97
	Сокол	2.59
	Соколиная Гора	2.07
	Сокольники	2.46
	Солнцево	1.87
	Спартак	2.23
	Спортивная	3.56
	Сретенский бульвар	3.09
	Стахановская	1.86
	Стрешнево	2.12
	Строгино	2.14
	Студенческая	2.97
	Сухаревская	3.07
	Сходненская	1.96
Т	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44

	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
	Трубная	3.07
	Тульская	2.28
	Тургеневская	3.09
	Тушинская	2.23
	Тютчевская	1.82
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.30
	Улица академика Янгеля	1.90
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.85
	Университет	2.82
	Университет дружбы народов	2.14
Ф	Физтех	1.60
	Филатов луг	1.80
	Филевский парк	2.58
	Фили	2.58
	Фонвизинская	2.20
	Фрунзенская	3.56
Х	Ховрино	2.07
	Хорошево	2.63
	Хорошёвская	2.63
Ц	Царицыно	1.85
	Цветной бульвар	3.07
	ЦСКА	2.63
Ч	Черкизовская	1.97
	Чертановская	2.03
	Чеховская	3.71
	Чистые пруды	3.09
	Чкаловская	3.02
Ш	Шаболовская	2.85
	Шелепиха	2.58
	Шипиловская	1.78
	Шоссе Энтузиастов	2.07

Щ	Щелковская	1.78
	Щукинская	2.23
Э	Электрозаводская	2.13
Ю	Юго-Восточная	1.71
	Юго-Западная	2.29
	Южная	2.03
Я	Ясенево	1.88
	Яхромская	1.86

Корректировка на удаленность объекта от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г."

Назад к справочнику

Корректировка на местоположение для г. Москвы

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на линию домов для земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3877-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,84	1,03	**0,95**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,95	**0,86**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,02	**0,92**

Корректировка на площадь для земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	$K s = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,922	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

01.07.2025

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Корректировка на отличие размера площадей

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{оо} \div S_{оа})^{K_n}, \text{ где}$$

$S_{оо}$ - площадь объекта оценки;
$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;
K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.
Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.11	-0.10
Торговые	-0.06	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.13	-0.11
Складские	-0.09	-0.13	-0.11
Производственные	-0.09	-0.13	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.12	-0.10
Банковские	-0.07	-0.12	-0.10
Медицинские	-0.09	-0.11	-0.10
Общественного питания	-0.06	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.10	-0.10
Паркинг	-0.09	-0.10	-0.10
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.10	-0.20	-0.15
Категория: Земли населенных пунктов	-0.09	-0.16	-0.13
Категория: Земли промышленности	-0.10	-0.19	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли лесного фонда	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли водного фонда	-0.10	-0.24	-0.17

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,686

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

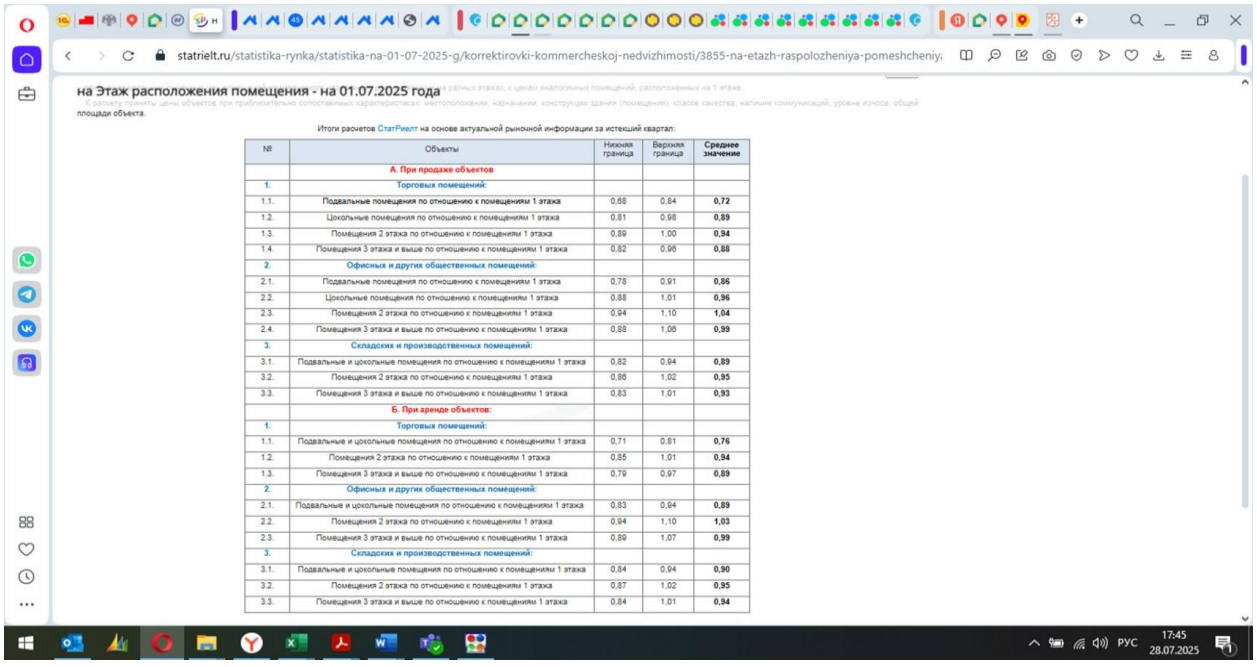
$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

ЕМЦЛ
01.07.2025

Корректировка на этаж расположения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniy

на Этаж расположения помещения - на 01.07.2025 года

площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,84	**0,72**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	**0,89**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	**0,94**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	**0,88**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	**0,86**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	**0,89**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	**0,95**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	**0,93**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,81	**0,76**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,01	**0,94**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,97	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	**0,89**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,03**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,94	**0,90**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	**0,95**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,01	**0,94**

Корректировка на состояние отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3847-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,90	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Величина операционных расходов

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025

СРД №35, май 2025 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-h1-2025

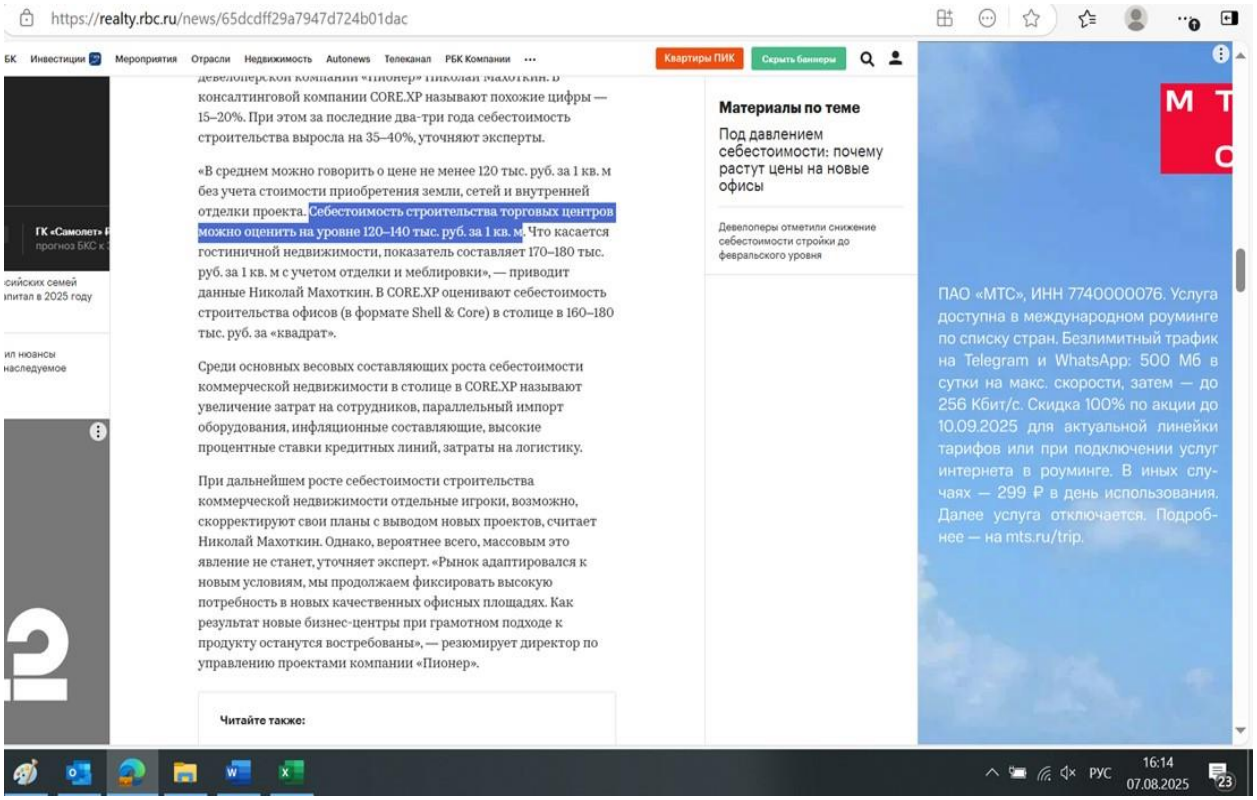
Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,0/7,8
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	152,4/93,6
Открыто во II квартале 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	23,3/15,4
Планируется к открытию совокупно в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	619,6/281,6
Доля вакантных площадей, %	5,5% (-0,9 п. п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	599

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

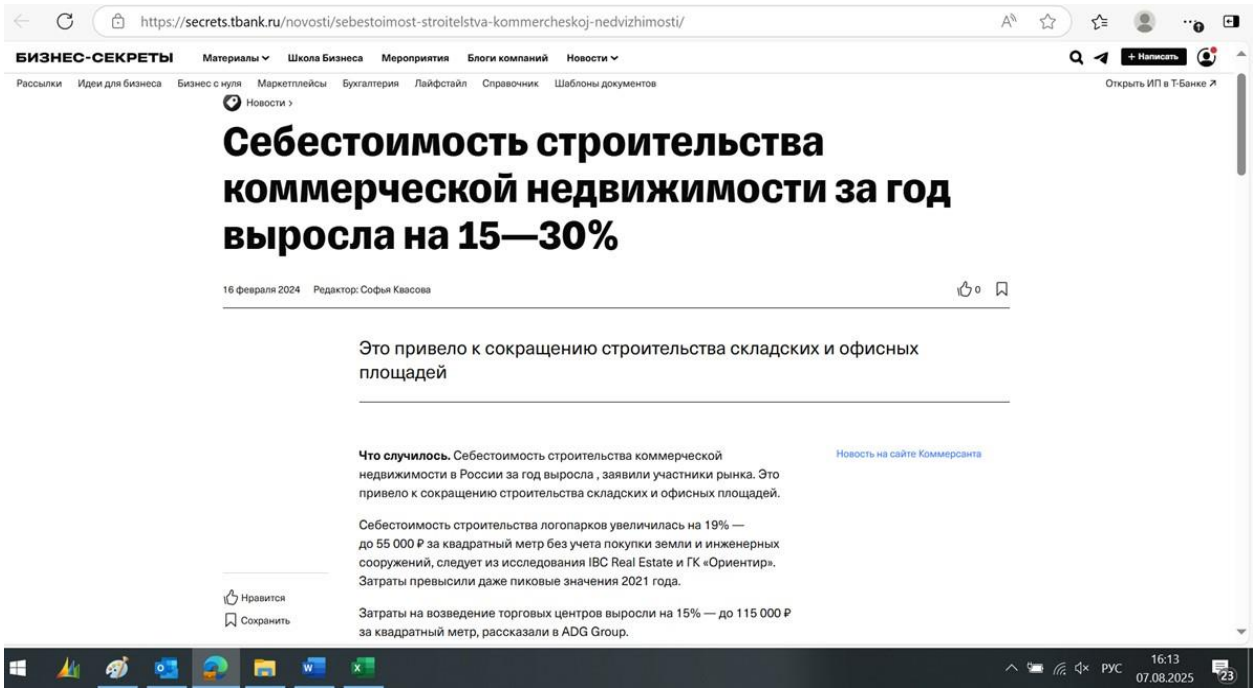
Источник: NF GROUP Research, 2025

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac

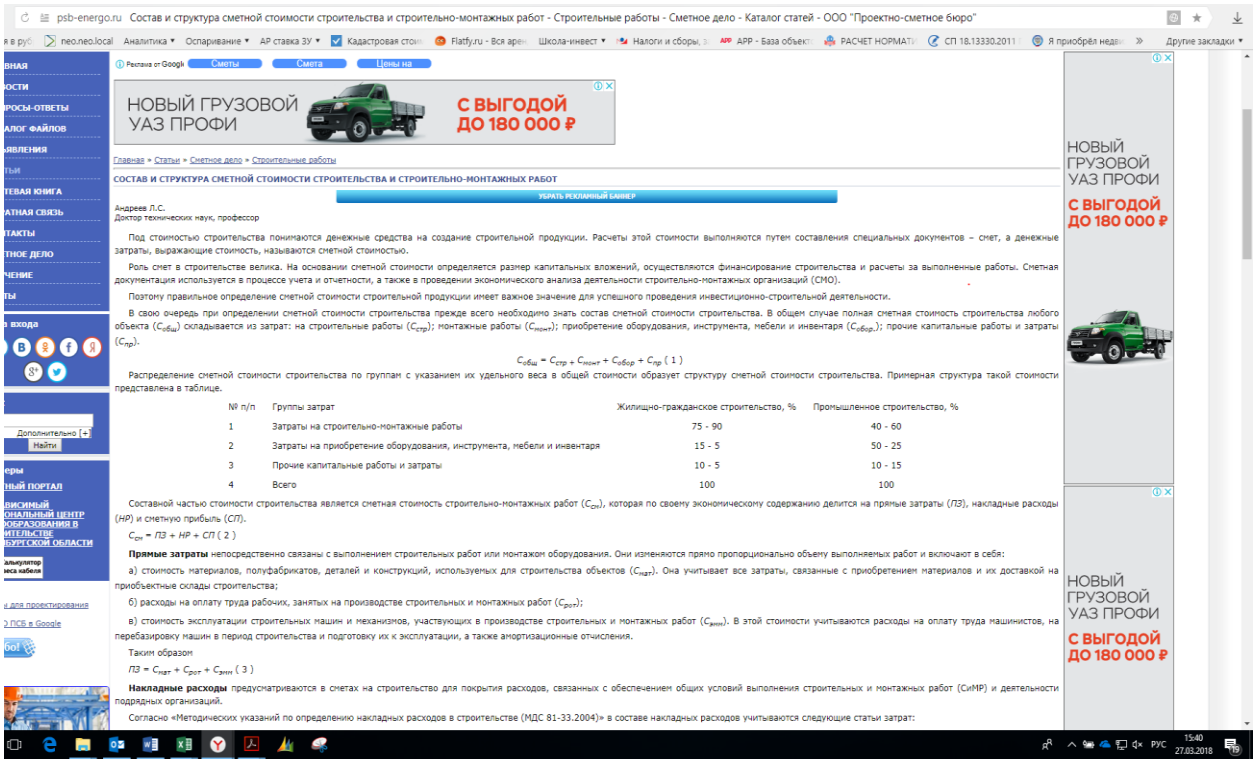


https://secrets.tbank.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/



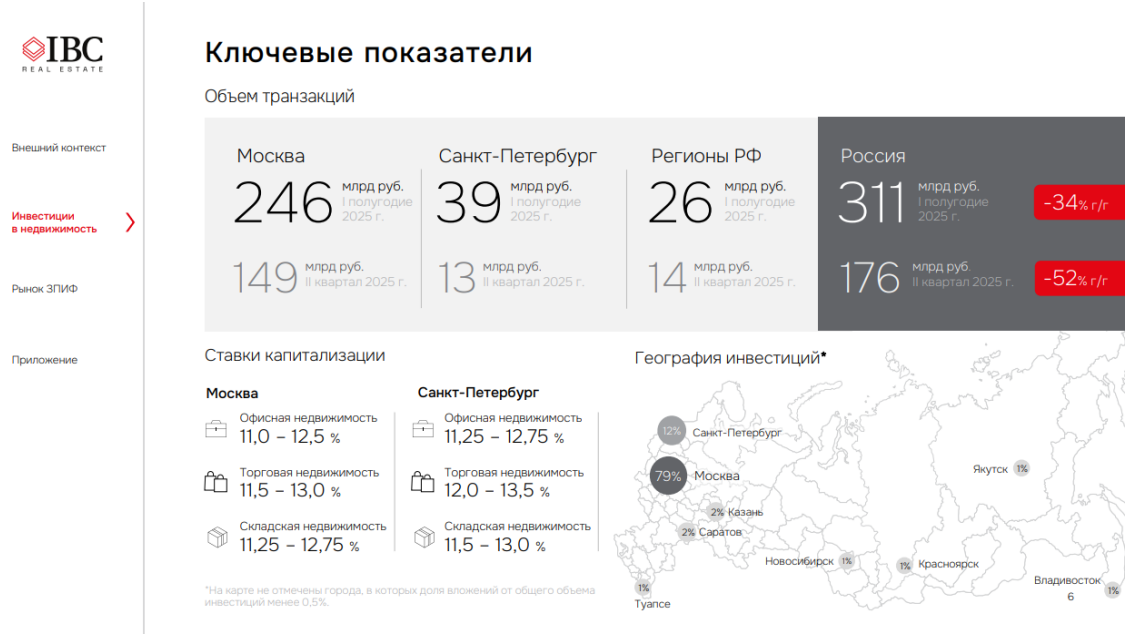
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/



https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	349,2	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

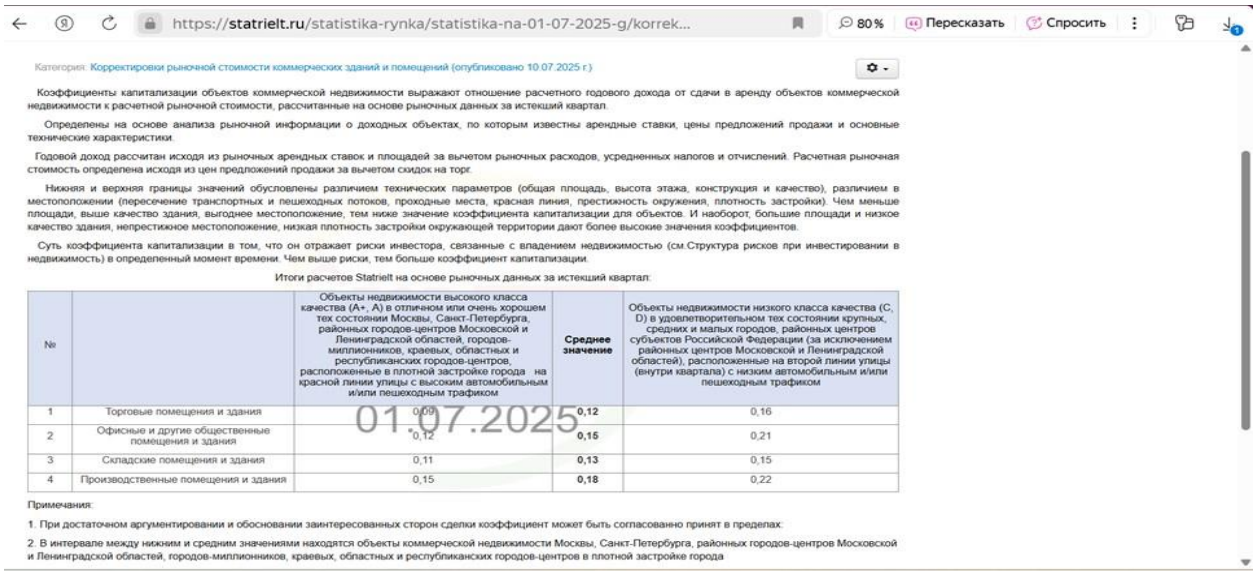
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025

СРД №35, май 2025 г.

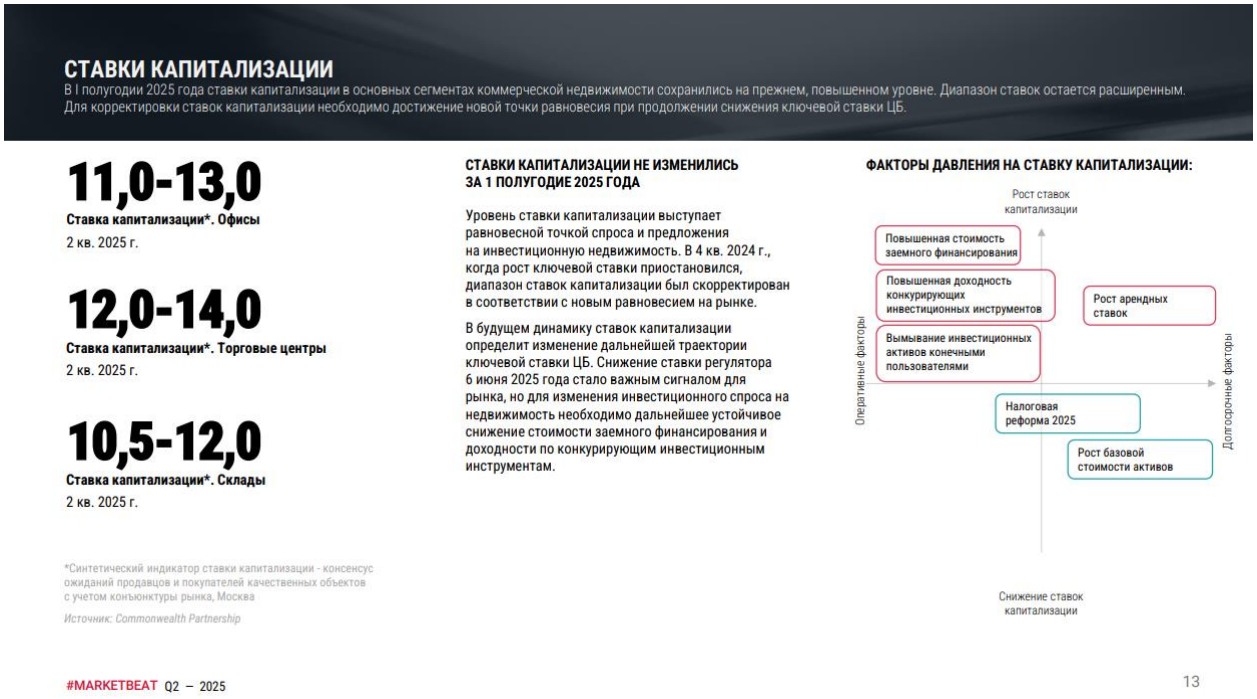
Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, %

№ п/п	Населенный пункт	Тип недвижимости	Класс		
			A	B	C
1	2	3	4	5	6
1	Москва	Торговые помещения	10,09...12,24	7,83...9,97	8,87...9,93
2	Москва	Офисные помещения	6,1...6,69	5,58...7,25	6,99...7,2
3	Москва	Производственно-складские помещения	8,98...15,64	11,26...11,38	12,97...13,63
4	Санкт/Петербург	Торговые помещения	9,04...10,31	9,86...12,23	8,46...10,99
5	Санкт/Петербург	Офисные помещения	8,32...8,68	7,73...10,27	9,71...10,04
6	Санкт/Петербург	Производственно-складские помещения	13,71...13,9	7,77...8,51	12,58...13,24
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	11,57...11,78	12,03...12,42	12,12...13,08

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В I полугодии 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным. Для корректировки ставок капитализации необходимо достижение новой точки равновесия при продолжении снижения ключевой ставки ЦБ.

11,0-13,0
Ставка капитализации*. Офисы
2 кв. 2025 г.

12,0-14,0
Ставка капитализации*. Торговые центры
2 кв. 2025 г.

10,5-12,0
Ставка капитализации*. Склады
2 кв. 2025 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус ожиданий продавцов и покупателей качественных объектов с учетом конъюнктуры рынка, Москва

Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2025 ГОДА

Уровень ставки капитализации выступает равновесной точкой спроса и предложения на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г., когда рост ключевой ставки приостановился, диапазон ставок капитализации был скорректирован в соответствии с новым равновесием на рынке.

В будущем динамику ставок капитализации определит изменение дальнейшей траектории ключевой ставки ЦБ. Снижение ставки регулятора 6 июня 2025 года стало важным сигналом для рынка, но для изменения инвестиционного спроса на недвижимость необходимо дальнейшее устойчивое снижение стоимости заемного финансирования и доходности по конкурирующим инвестиционным инструментам.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:

#MARKETBEAT Q2 – 2025

13

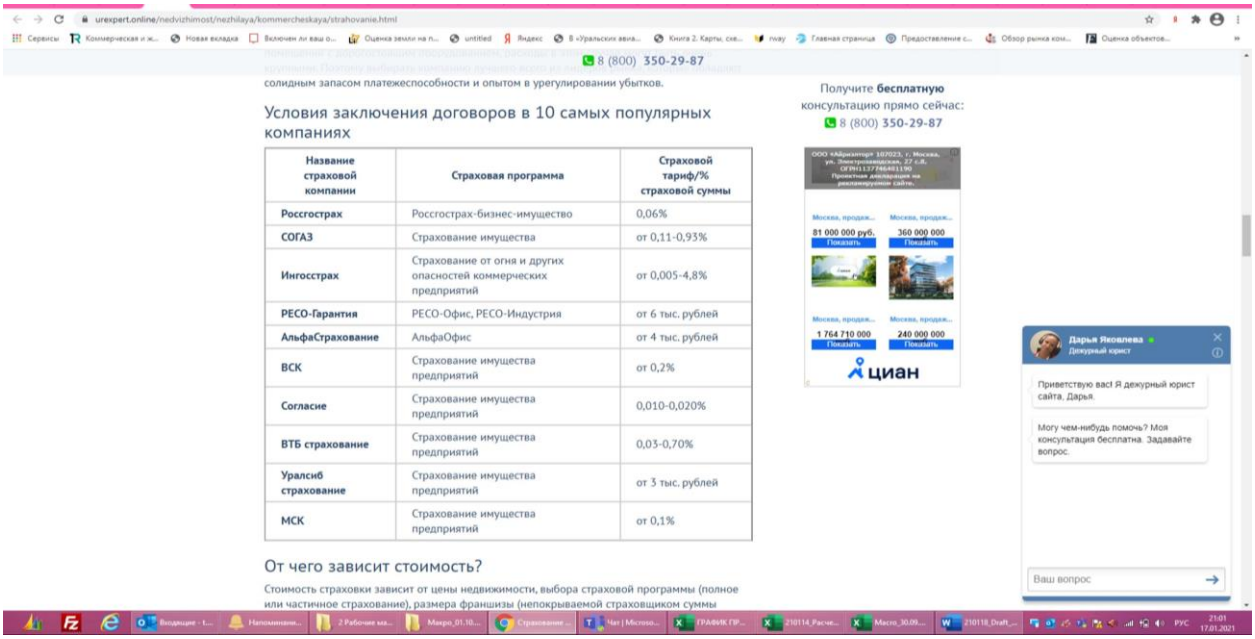
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание), https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

Базовые тарифы по страхованию имущества

https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html



8 (800) 350-29-87

солидным запасом платежеспособности и опытом в урегулировании убытков.

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгосстрах	Росгосстрах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

Получите бесплатную консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

циан

Дарья Яковлева
Дежурный юрист

Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта, Дарья.

Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.

Ваш вопрос

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы

Расходы на управляющую компанию

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, октябрь 2025

СРД №35, май 2025 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Предварительный

Безрисковая ставка

https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

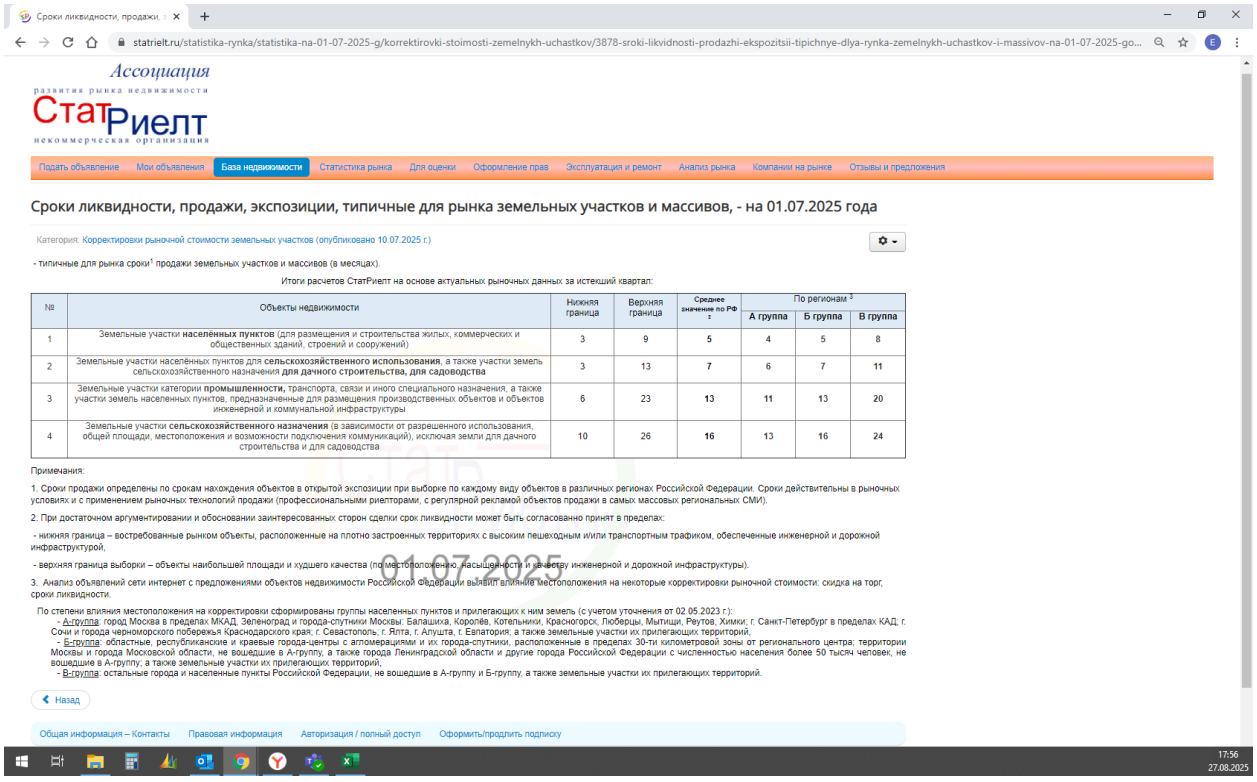
Выбрать дату: 01.09.2025

Значения КБД Московской биржи 01.09.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	15,27	14,67	14,3	14,08	13,79	13,79	13,84	13,87	13,85	13,8	13,78	13,8

Срок экспозиции

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

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

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

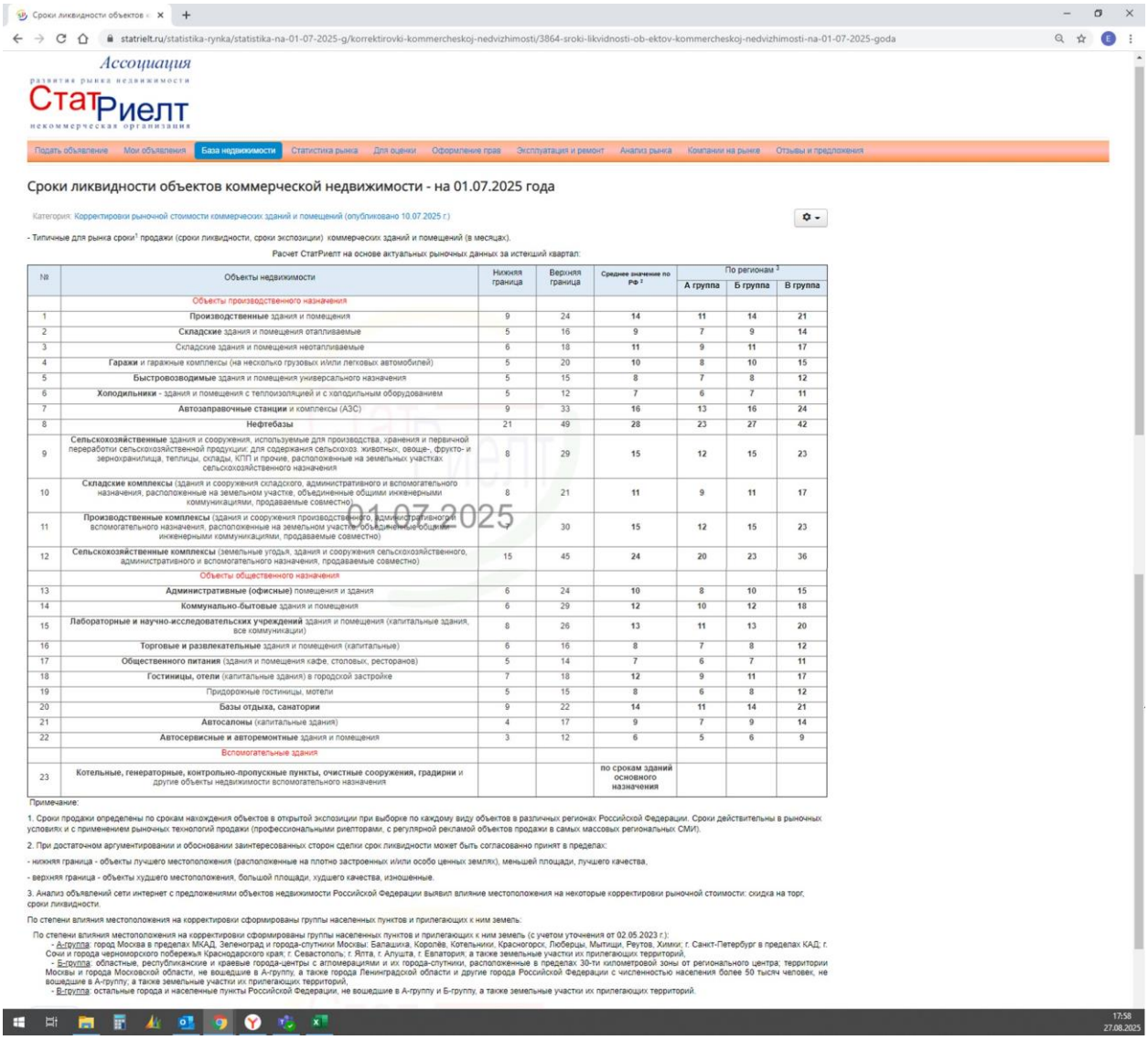
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов,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

Назад

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

01.07.2025

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	15
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	**Нефтебазы**	21	49	28	23	27	42
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овощe-, фукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	29	15	12	15	23
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11	17
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	15	30	15	12	15	23
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	6	24	10	8	10	15
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	29	12	10	12	18
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	20
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	7	6	7	11
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
20	**Базы отдыха, санатории**	9	22	14	11	14	21
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	12	6	5	6	9
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

Декларация качества информации и соответствия рынку Интернет-ресурса СтатРиелт

Ассоциация

развития рынка недвижимости

СтатРиелт

ОГРН 1165200050510 от 24.02.2016 года, ИНН 5260422839, КПП 526001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 77/19, оф. 25, Сайт: http://statrielt.ru/, E-mail: statrielt@bk.ru
расч.счет № 40703810642000000862, Дополнительный офис № 9042/0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 1, кор. счет № 30101810900000000603 в Волго-Вятском ГУ Банка России, БИК 042202603т.8-930-700-88-23

№ 29 от 03.11.2021 года

Генеральному директору АО "НЭО Центр"
Плотниковой В. В.

ИНН/КПП: 7706793139/770601001
Почтовый адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
E-mail: v.plotnikova@neoconsult.ru

На Ваш запрос сообщаем:

Организация АО "НЭО Центр" является подписчиком интернет-сервиса «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru.

Информация, представленная в разделе «Статистика рынка» сайта www.statrielt.ru, в том числе корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объёме опубликованных на открытых интернет-площадках объявлений о продаже и о покупке конкретных объектов недвижимости всех регионов Российской Федерации, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, https://realty.yandex.ru//, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info, http://www.rosrealt.ru/. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны методами математической статистики на основе анализа и сопоставления рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости. Полученная таким образом и опубликованная на сайте www.statrielt.ru статистическая рыночная информация публична, открыта неограниченному кругу подписчиков и используется ими в практической профессиональной деятельности, так как отражает реальный рынок недвижимости России с учетом изменяющихся рыночных факторов ценообразования.

Наши специалисты и участники Ассоциации, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы от заказчиков оценки и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере всеми нашими пользователями: покупателями, продавцами, риелторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований, в том числе, специалистами БТИ и кадастровых госучреждений всех регионов Российской Федерации.

С уважением,
Исполнительный директор Р. Д. Чирков

Ассоциация СтатРиелт

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Neo

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"28" августа 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №7 к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-2513/20 от 01.04.2020 г., заключенным между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____
(должность)

_____
(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

1) Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528,
2) Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551,
3) Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906,
4) Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.

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

Представитель на объекте _____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / _____

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

Дата проведения осмотра: "26" августа 2025 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528,
2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551,
3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906,
4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897.

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

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): подземный по пропуску

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	гор.
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор
Канализация	гор
Лифт	5
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: городской

Наличие платная городская парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания:

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Фасад и прилегающая территория

Фото 2. Фасад и прилегающая территория

Фото 3. Фасад и прилегающая территория

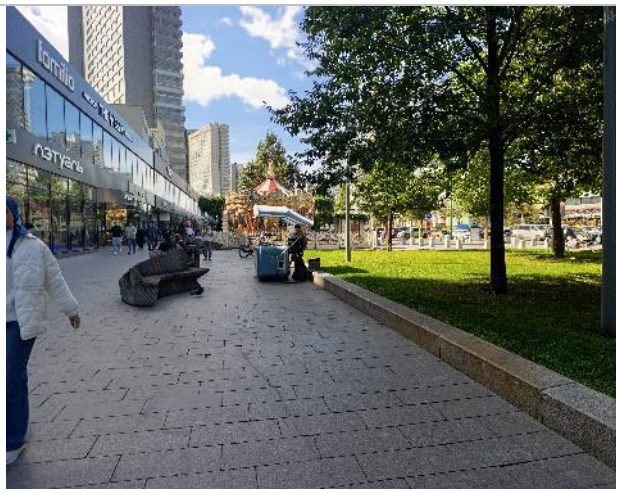


Фото 4. Фасад и прилегающая территория

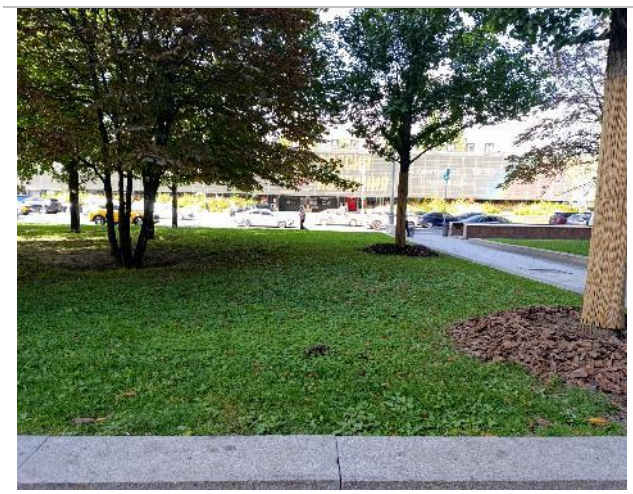


Фото 5. Фасад и прилегающая территория

Фото 6. Фасад и прилегающая территория

Фото 7. Фасад и прилегающая территория

Фото 8. Фасад и прилегающая территория

Фото 9. Фасад и прилегающая территория

Фото 10. Фасад и прилегающая территория

Фото 11. Помещения 1-го этажа

Фото 12. Помещения 1-го этажа

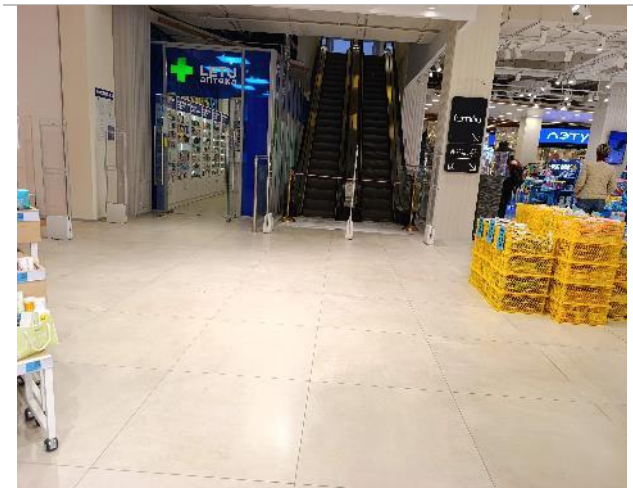


Фото 13. Помещения 1-го этажа

Фото 14. Помещения 1-го этажа

Фото 15. Помещения 1-го этажа

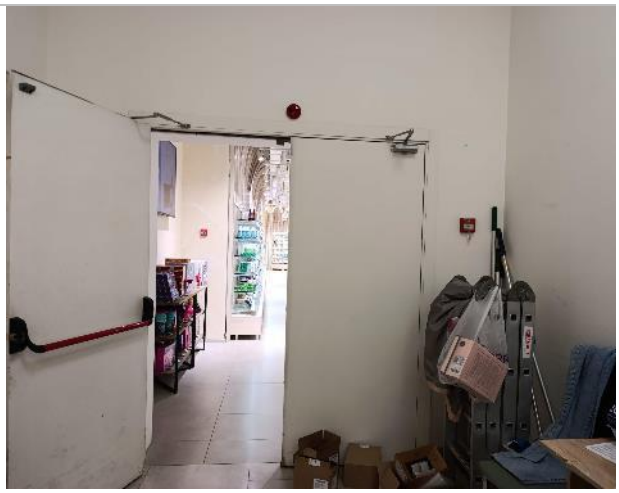


Фото 16. Помещения 1-го этажа

Фото 17. Помещения 1-го этажа

Фото 18. Помещения 1-го этажа

Фото 19. Помещения 1-го этажа

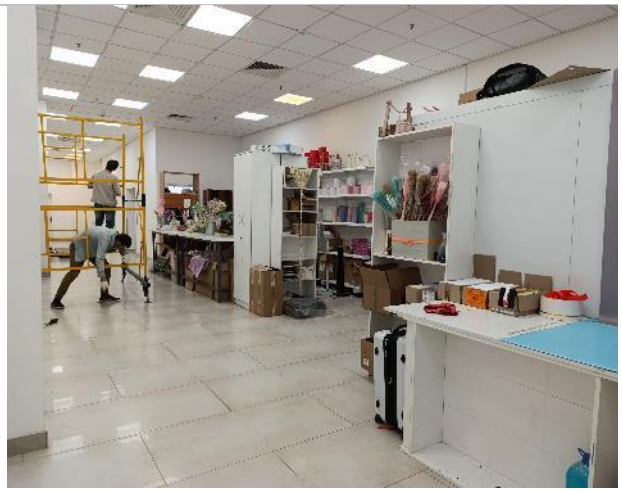


Фото 20. Помещения 1-го этажа

Фото 21. Помещения 1-го этажа

Фото 22. Помещения 1-го этажа

Фото 23. Помещения 1-го этажа

Фото 24. Помещения 1-го этажа

Фото 25. Помещения 1-го этажа

Фото 26. Помещения 1-го этажа

Фото 27. Помещения 1-го этажа

Фото 28. Помещения 1-го этажа

Фото 29. Помещения 1-го этажа

Фото 30. Помещения 1-го этажа

Фото 31. Помещения 1-го этажа

Фото 32. Помещения 1-го этажа

Фото 33. Помещения 1-го этажа

Фото 34. Помещения 1-го этажа

Фото 35. Помещения 1-го этажа

Фото 36. Помещения 1-го этажа

Фото 37. Помещения 1-го этажа

Фото 38. Помещения 1-го этажа

Фото 39. Помещения 1-го этажа

Фото 40. Помещения 1-го этажа

Фото 41. Помещения 1-го этажа

Фото 42. Помещения 1-го этажа

Фото 43. Помещения 1-го этажа

Фото 44. Помещения 1-го этажа

Фото 45. Помещения 1-го этажа

Фото 46. Помещения 1-го этажа

Фото 47. Помещения 1-го этажа

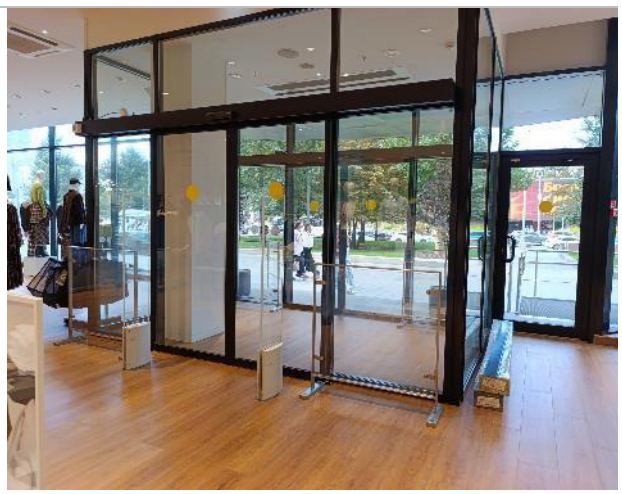


Фото 48. Помещения 1-го этажа

Фото 49. Помещения 1-го этажа

Фото 50. Помещения 1-го этажа

Фото 51. Помещения 1-го этажа

Фото 52. Помещения 1-го этажа

Фото 53. Помещения 1-го этажа

Фото 54. Помещения 1-го этажа

Фото 55. Помещения 1-го этажа

Фото 56. Помещения 1-го этажа

Фото 57. Помещения 1-го этажа

Фото 58. Помещения 2-го этажа

Фото 59. Помещения 2-го этажа

Фото 60. Помещения 2-го этажа

Фото 61. Помещения 2-го этажа

Фото 62. Помещения 2-го этажа

Фото 63. Помещения 2-го этажа

Фото 64. Помещения 2-го этажа

Фото 65. Помещения 2-го этажа

Фото 66. Помещения 2-го этажа

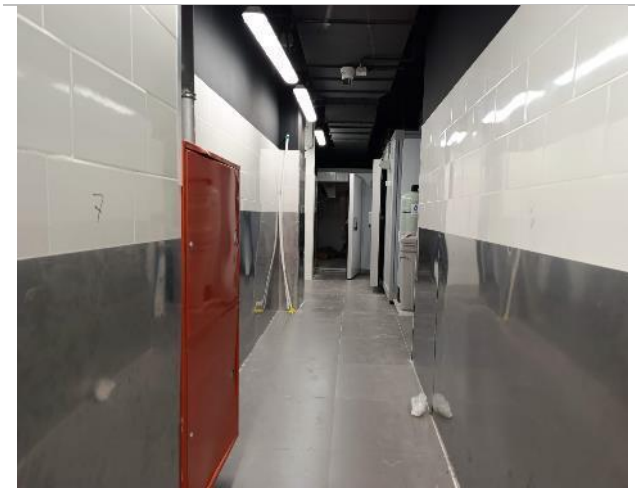


Фото 67. Помещения 2-го этажа

Фото 68. Помещения 2-го этажа

Фото 69. Помещения 2-го этажа

Фото 70. Помещения 2-го этажа

Фото 71. Помещения 2-го этажа

Фото 72. Помещения 2-го этажа

Фото 73. Помещения 2-го этажа

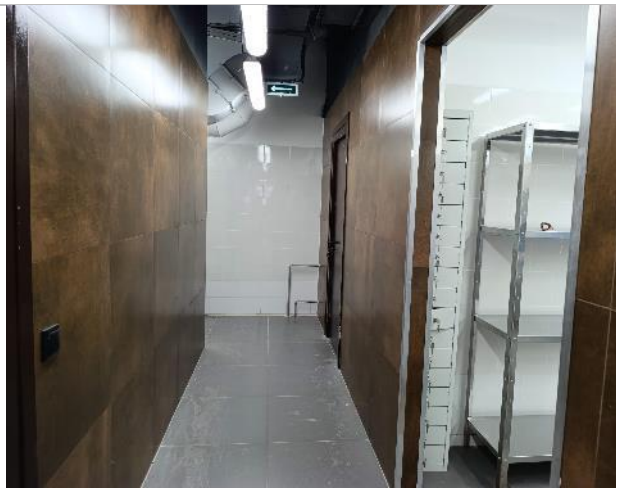


Фото 74. Помещения 2-го этажа

Фото 75. Помещения 2-го этажа

Фото 76. Помещения 2-го этажа

Фото 77. Помещения 2-го этажа

Фото 78. Помещения 2-го этажа

Фото 79. Помещения 2-го этажа

Фото 80. Помещения 2-го этажа

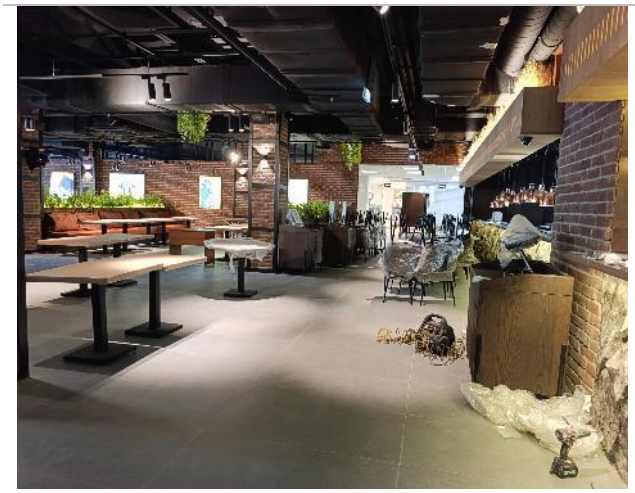


Фото 81. Помещения 2-го этажа

Фото 82. Помещения 2-го этажа

Фото 83. Помещения 2-го этажа

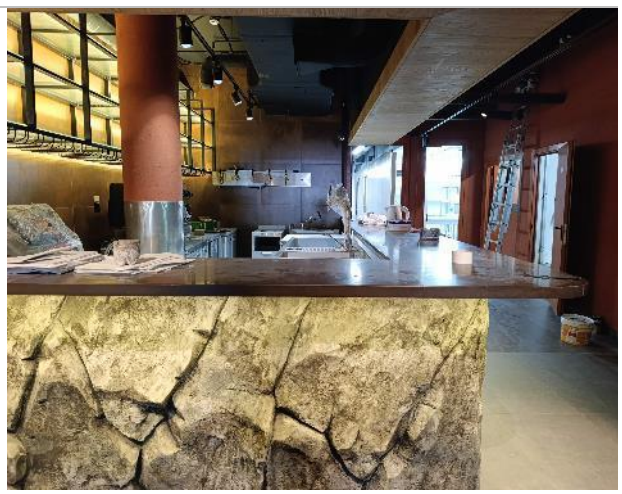


Фото 84. Помещения 2-го этажа

Фото 85. Помещения 2-го этажа

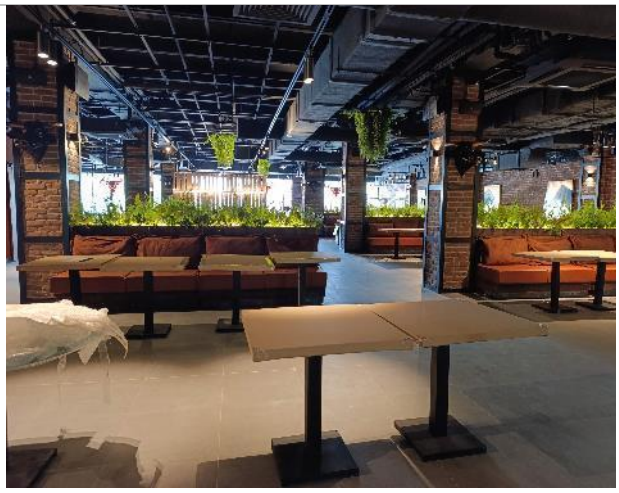


Фото 86. Помещения 2-го этажа

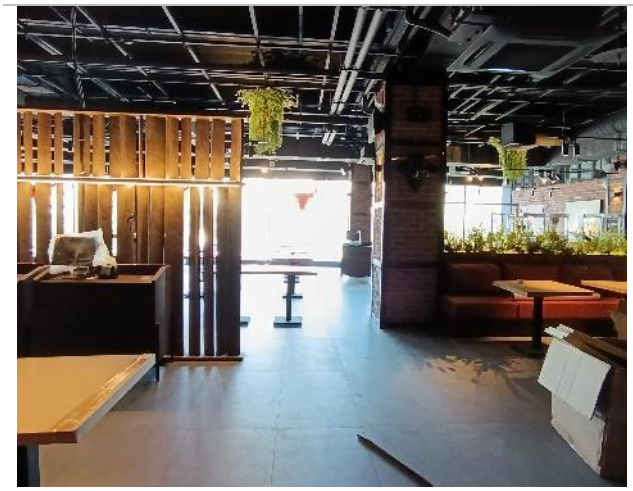


Фото 87. Помещения 2-го этажа

Фото 88. Помещения 2-го этажа

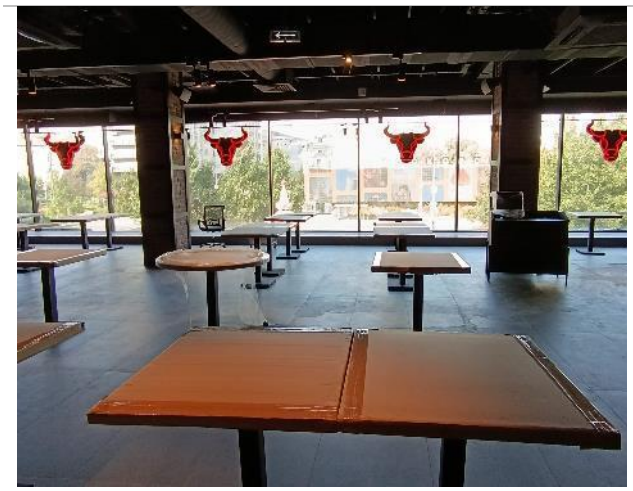


Фото 89. Помещения 2-го этажа

Фото 90. Помещения 2-го этажа

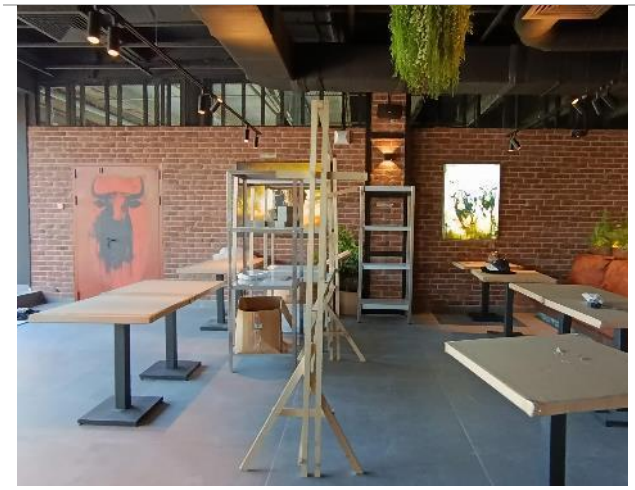


Фото 91. Помещения 2-го этажа

Фото 92. Помещения 2-го этажа (вид из окон)

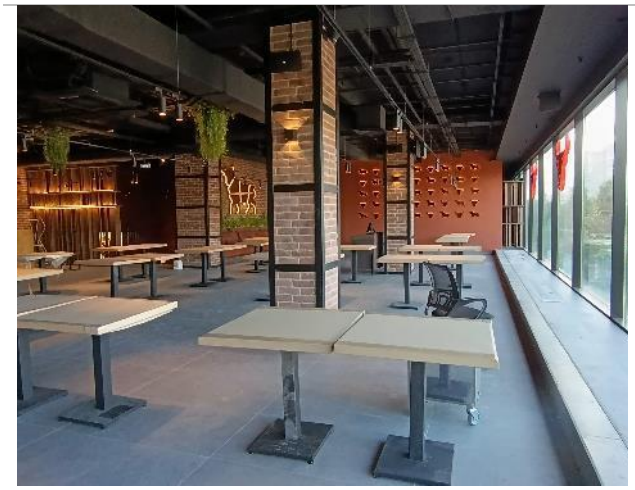


Фото 93. Помещения 2-го этажа

Фото 94. Помещения 2-го этажа

Фото 95. Помещения 2-го этажа

Фото 96. Помещения 2-го этажа

Фото 97. Помещения 2-го этажа

Фото 98. Помещения 2-го этажа

Фото 99. Помещения 2-го этажа

Фото 100. Помещения 2-го этажа

Фото 101. Помещения 2-го этажа

Фото 102. Помещения 2-го этажа

Фото 103. Помещения 2-го этажа

Фото 104. Помещения 2-го этажа

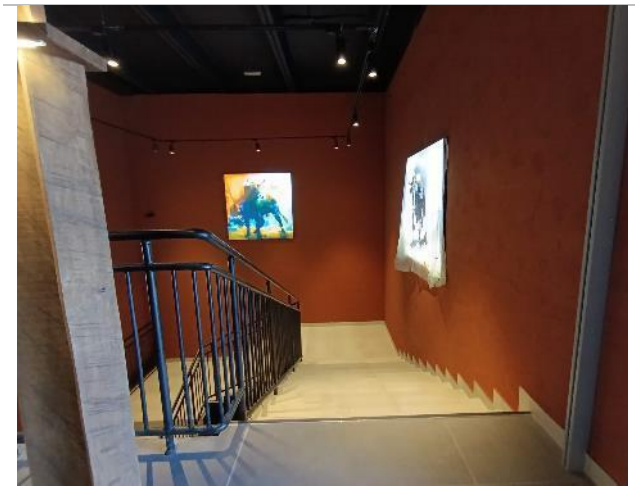


Фото 105. Помещения 2-го этажа

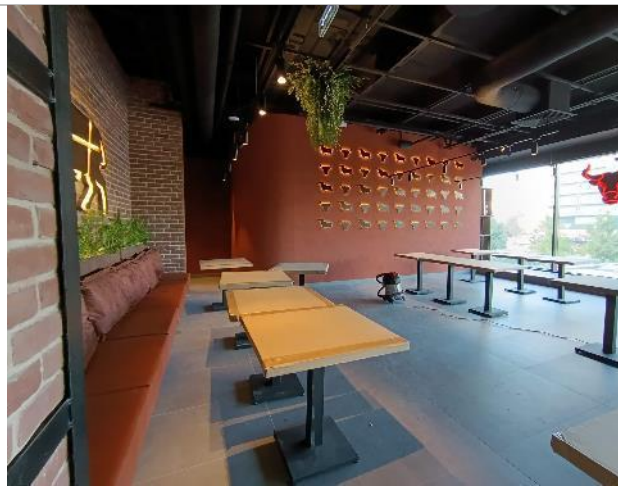


Фото 106. Помещения 2-го этажа

Фото 107. Помещения 2-го этажа

Фото 108. Помещения 2-го этажа

Фото 109. Помещения 2-го этажа

Фото 110. Помещения 2-го этажа

Фото 111. Помещения 2-го этажа

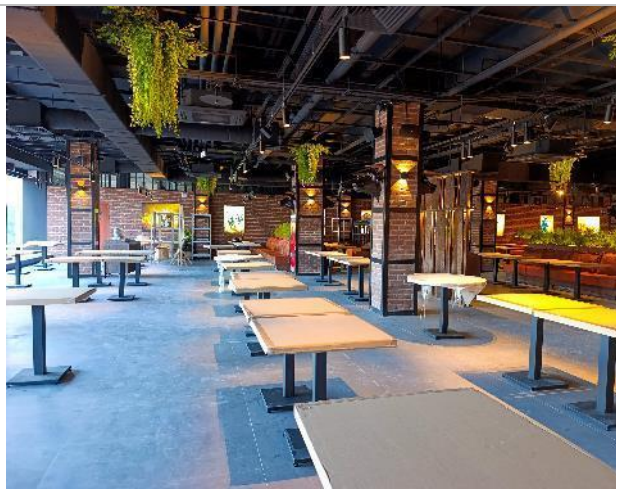


Фото 112. Помещения 2-го этажа

Фото 113. Помещения 2-го этажа

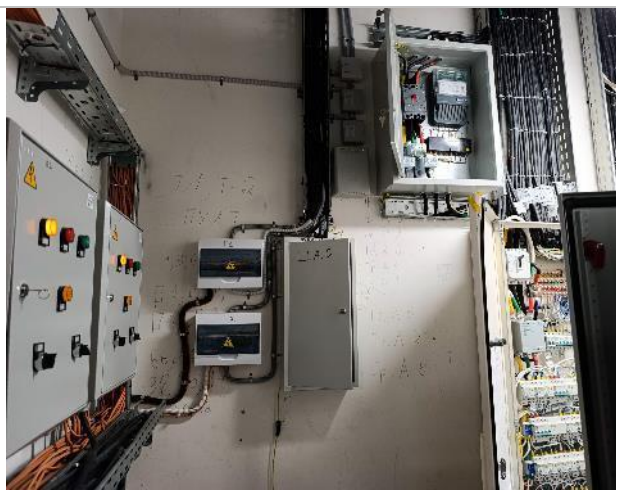


Фото 114. Помещения 2-го этажа

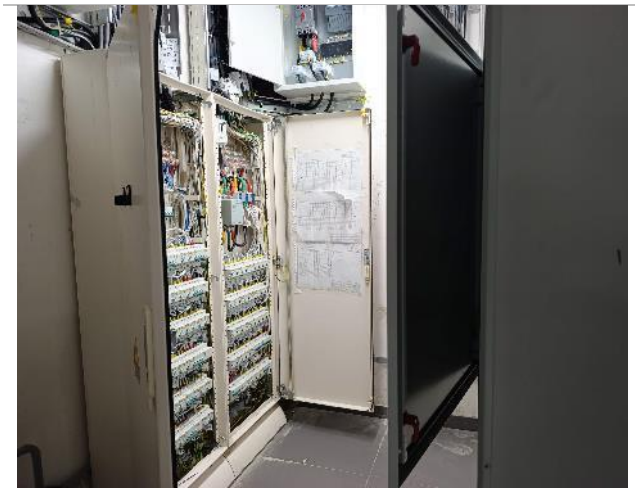


Фото 115. Помещения 2-го этажа

Фото 116. Помещения 2-го этажа

Фото 117. Помещения 2-го этажа

Фото 118. Помещения 2-го этажа

Фото 119. Помещения 2-го этажа

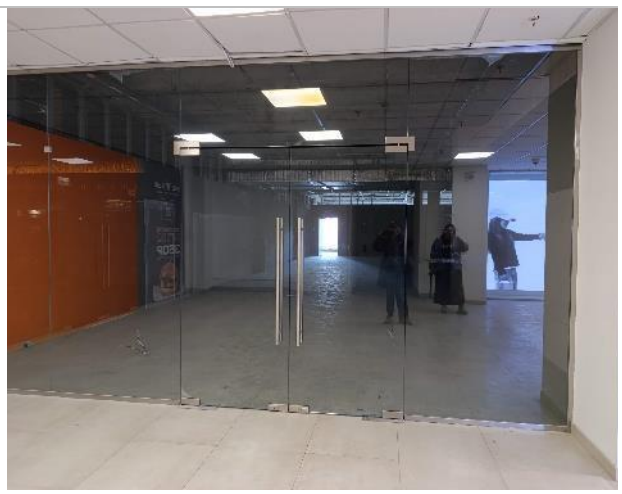


Фото 120. Помещения 2-го этажа

Фото 121. Помещения 2-го этажа

Фото 122. Помещения 2-го этажа

Фото 123. Помещения 2-го этажа

Фото 124. Помещения 2-го этажа

Фото 125. Помещения 2-го этажа

Фото 126. Помещения 2-го этажа

Фото 127. Помещения 2-го этажа

Фото 128. Помещения 2-го этажа

Фото 129. Помещения 2-го этажа

Фото 130. Помещения 2-го этажа

Фото 131. Помещения 2-го этажа (вид из окон)

Фото 132. Помещения 2-го этажа

Фото 133. Помещения 2-го этажа

Фото 134. Помещения 2-го этажа

Фото 135. Помещения 2-го этажа

Фото 136. Помещения 2-го этажа

Фото 137. Помещения 2-го этажа

Фото 138. Помещения -1-го этажа

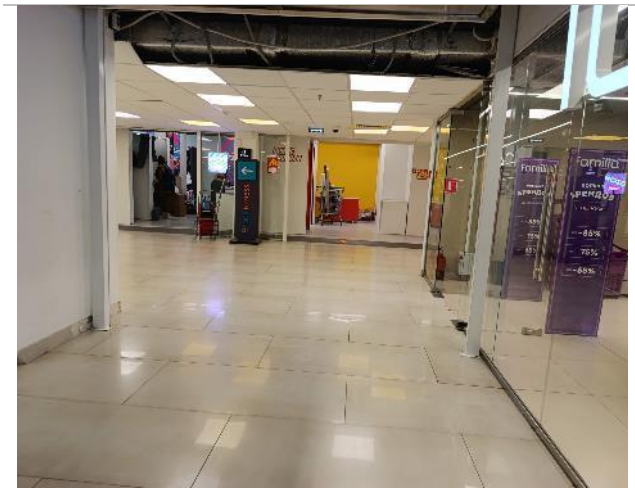


Фото 139. Помещения -1-го этажа

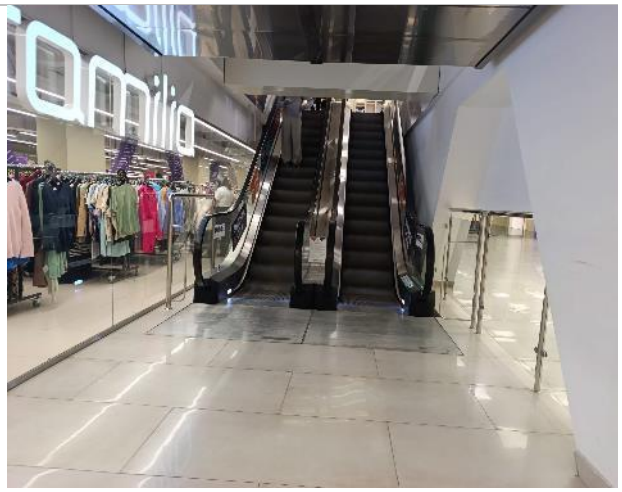


Фото 140. Помещения -1-го этажа

Фото 141. Помещения -1-го этажа

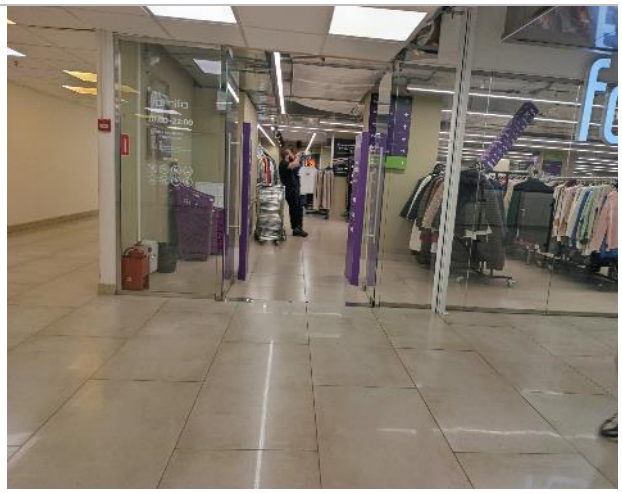


Фото 142. Помещения -1-го этажа

Фото 143. Помещения -1-го этажа

Фото 144. Помещения -1-го этажа

Фото 145. Помещения -1-го этажа

Фото 146. Помещения -1-го этажа

Фото 147. Помещения -1-го этажа

Фото 148. Помещения -1-го этажа

Фото 149. Помещения -1-го этажа

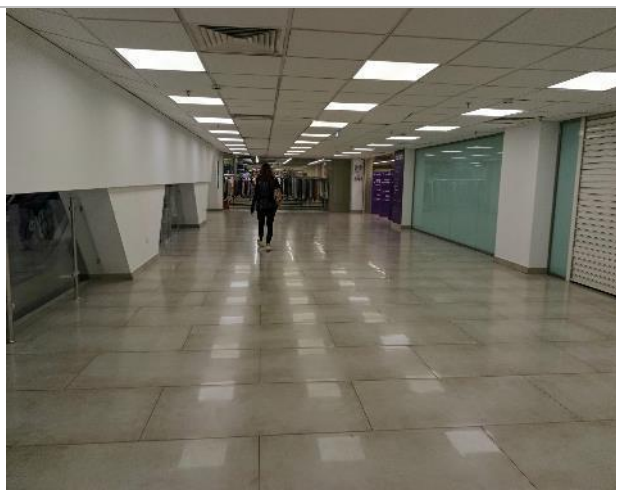


Фото 150. Помещения -1-го этажа

Фото 151. Помещения -1-го этажа

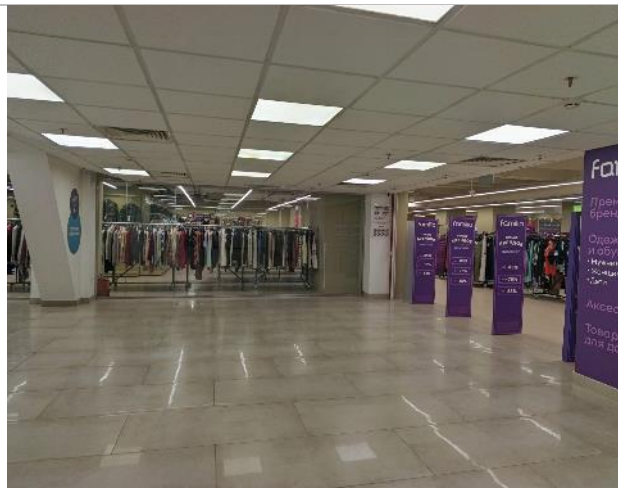


Фото 152. Помещения -1-го этажа

Фото 153. Помещения -1-го этажа

Фото 154. Помещения -1-го этажа

Фото 155. Помещения -1-го этажа

Фото 156. Помещения -1-го этажа

Фото 157. Помещения -1-го этажа

Фото 158. Помещения -1-го этажа

Фото 159. Помещения -1-го этажа

Фото 160. Помещения -1-го этажа

Фото 161. Помещения -1-го этажа

Фото 162. Помещения -1-го этажа

Фото 163. Помещения -1-го этажа

Фото 164. Помещения -1-го этажа

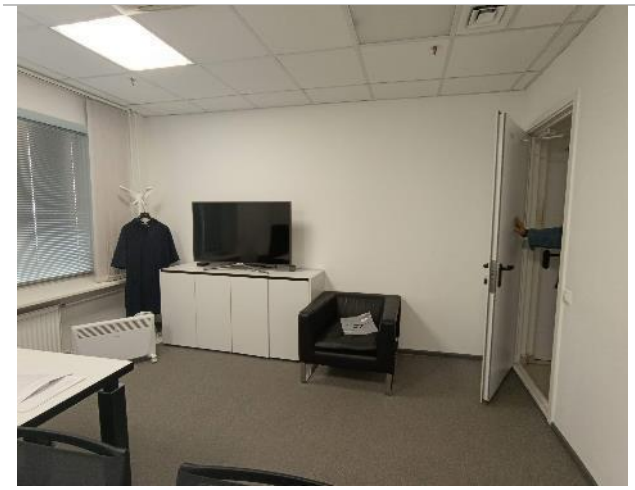


Фото 165. Помещения -1-го этажа

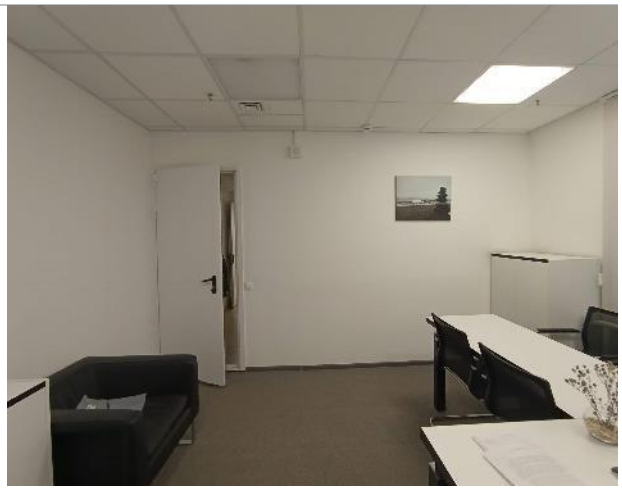


Фото 166. Помещения -1-го этажа

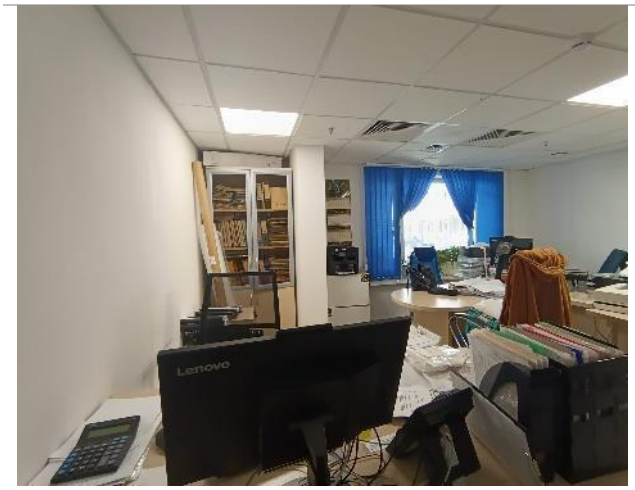


Фото 167. Помещения -1-го этажа

Фото 168. Помещения -1-го этажа

Фото 169. Помещения -1-го этажа (вид из окон)

Фото 170. Помещения -1-го этажа

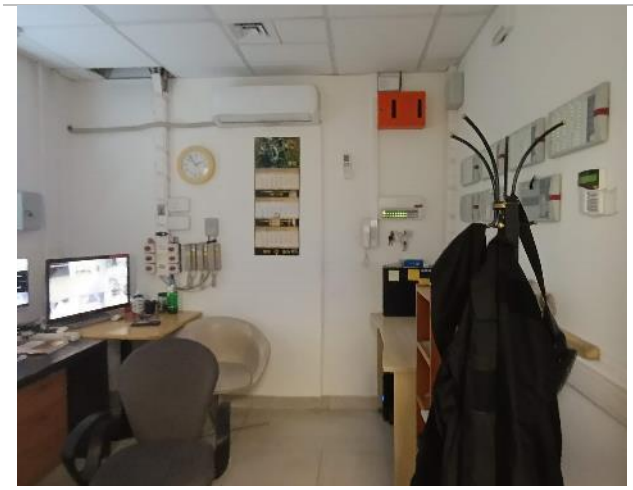


Фото 171. Помещения -1-го этажа

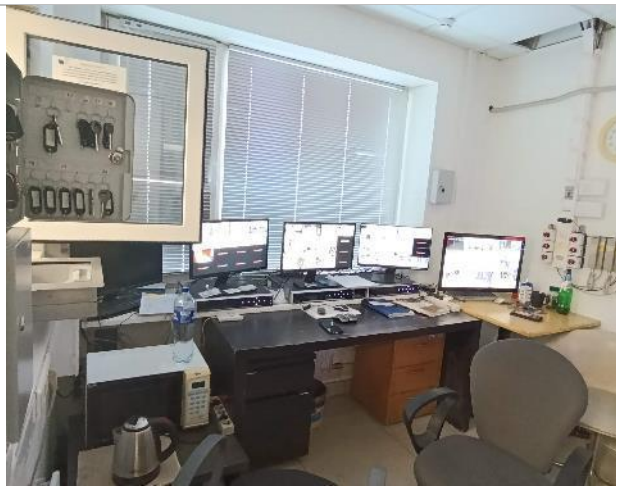


Фото 172. Помещения -1-го этажа

Фото 173. Помещения -1-го этажа

Фото 174. Помещения -1-го этажа

Фото 175. Помещения -1-го этажа

Фото 176. Помещения -1-го этажа

Фото 177. Помещения -1-го этажа

Фото 178. Помещения -1-го этажа

Фото 179. Помещения -1-го этажа

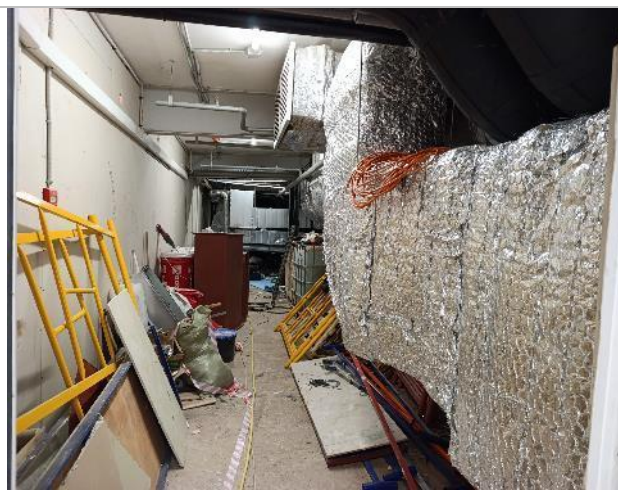


Фото 180. Помещения -1-го этажа

Фото 181. Помещения -1-го этажа

Фото 182. Помещения -1-го этажа

Фото 183. Помещения -1-го этажа

Фото 184. Помещения -1-го этажа

Фото 185. Помещения -1-го этажа

Фото 186. Помещения -2-го этажа

Фото 187. Помещения -2-го этажа.

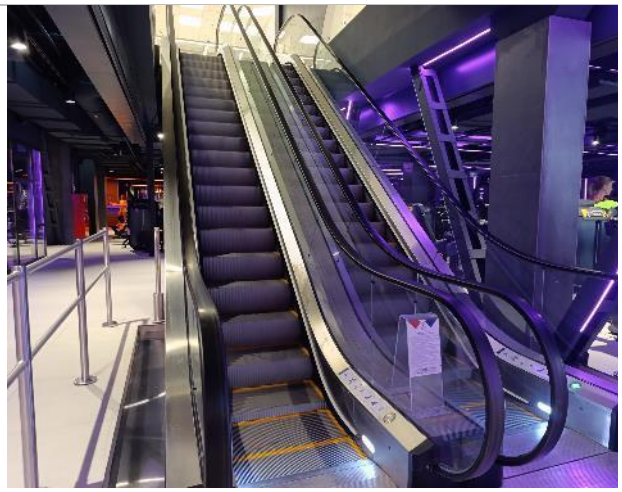


Фото 188. Помещения -2-го этажа

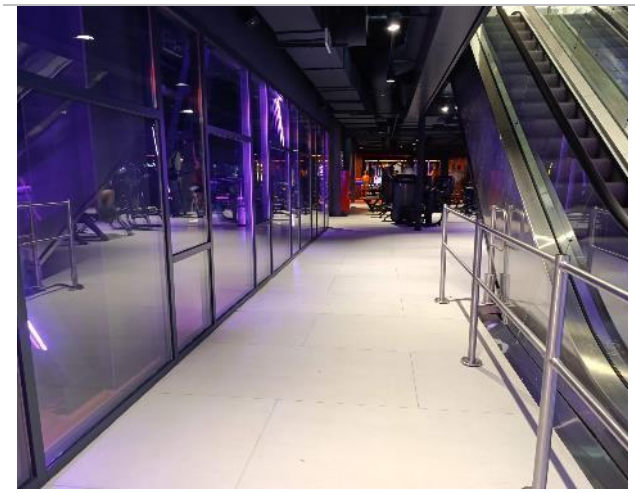


Фото 189. Помещения -2-го этажа

Фото 190. Помещения -2-го этажа

Фото 191. Помещения -2-го этажа

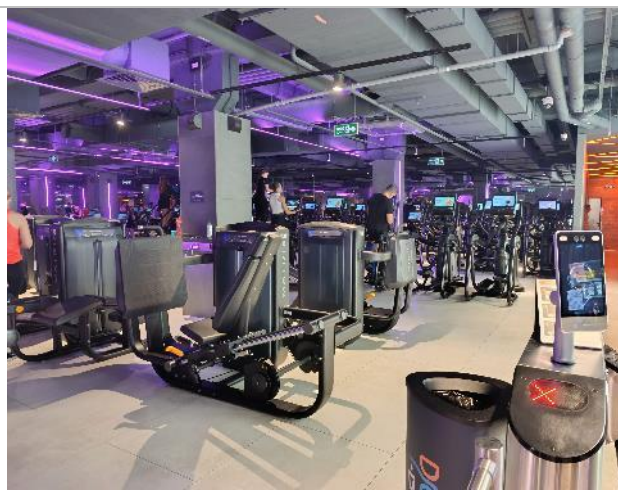


Фото 192. Помещения -2-го этажа

Фото 193. Помещения -2-го этажа

Фото 194. Помещения -2-го этажа

Фото 195. Помещения -2-го этажа

Фото 196. Помещения -2-го этажа

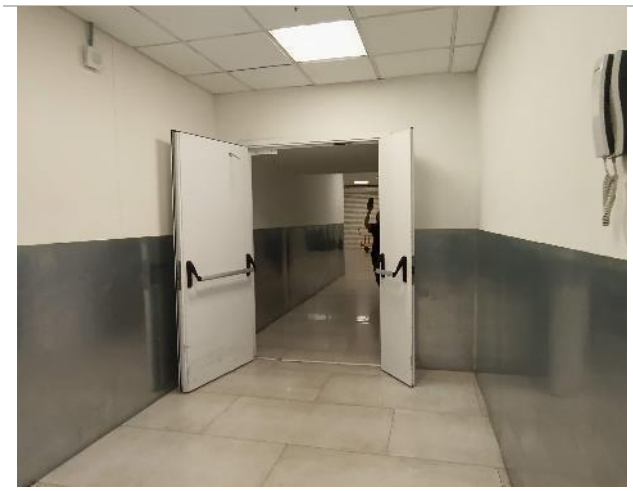


Фото 197. Помещения -2-го этажа

Фото 198. Помещения -2-го этажа

Фото 199. Помещения -2-го этажа

Фото 200. Помещения -2-го этажа

Фото 201. Помещения -2-го этажа

Фото 202. Помещения -2-го этажа

Фото 203. Помещения -2-го этажа

Фото 204. Помещения -2-го этажа

Фото 205. Помещения -2-го этажа

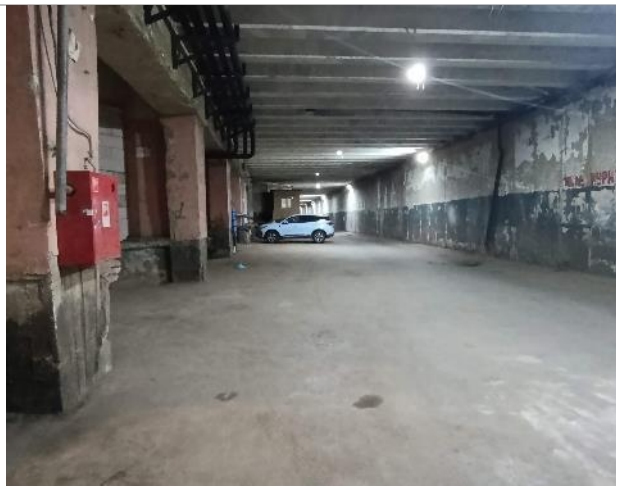


Фото 206. Помещения -2-го этажа

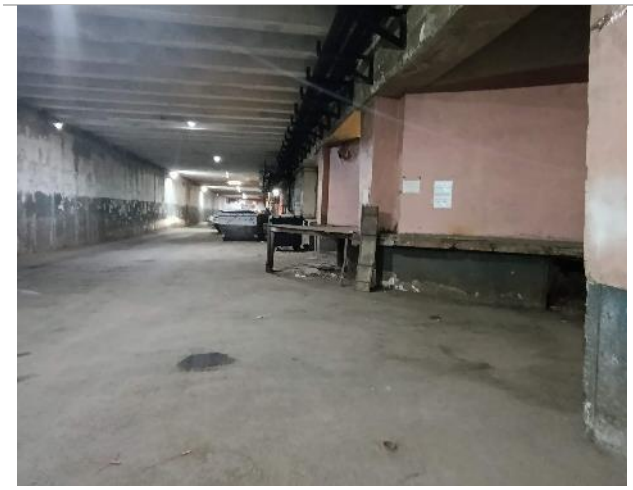


Фото 207. Помещения -2-го этажа

Фото 208. Помещения -2-го этажа

Фото 209. Помещения -2-го этажа

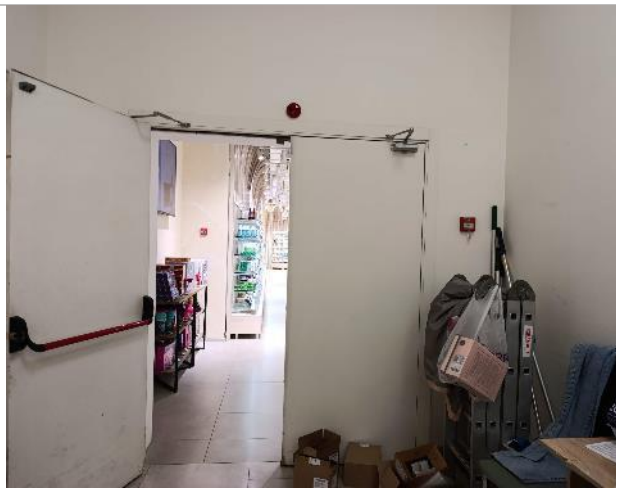


Фото 210. Кровля с оборудованием

Фото 211. Кровля с оборудованием

Фото 212. Кровля с оборудованием

Фото 213. Кровля с оборудованием

Фото 214. Кровля с оборудованием

Фото 215. Кровля с оборудованием

Фото 216. Кровля с оборудованием

Фото 217. Кровля с оборудованием

Фото 218. Кровля с оборудованием

Фото 219. Подъездные пути

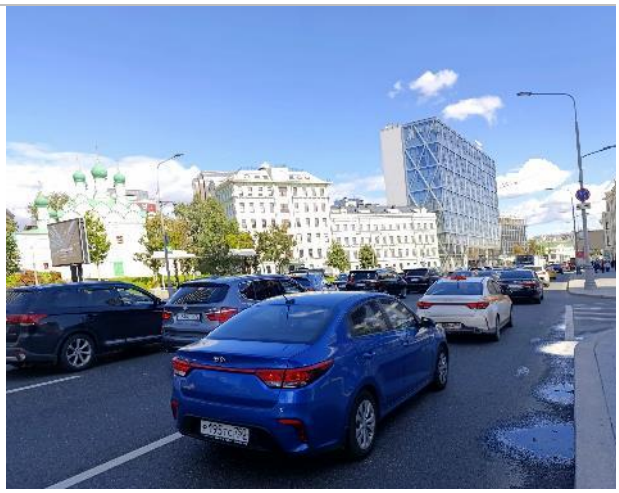


Фото 220. Подъездные пути

Источник: результаты осмотра Исполнителя