




ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2513/20-8 ОТ 24.07.2026 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 9
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 15
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 17
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
3.1. Общие сведения об объекте оценки 23
3.2. Местоположение объекта оценки 28
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 33
3.4. Классификация недвижимого имущества 42
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 42
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 44
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 44
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 по итогам I квартала 2026 г. 53
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 63
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. 65
5.5. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов 80
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г. 83
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 90
6.1. Основные положения и терминология 90
6.2. Классификация основных средств 93
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 95
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 96
6.5. Этапы проведения оценки 98
6.6. Характеристика подходов к оценке 99
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 105
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 107
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 107
7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода 108
7.3. Определение стоимости оцениваемых земельных участков в рамках выбранного метода ... 125
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 145

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 145
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 145
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 162
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов..... 162
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 164
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 167
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 168
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-001/2026-95404730 от 14.07.2026 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 ЕГРН № КУВИ-001/2026-95417897 от 14.07.2026 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-001/2026-95404849 от 14.07.2026 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-001/2026-95417740 от 14.07.2026 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-001/2026-95440253 от 14.07.2026 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-001/2026-95439969 от 14.07.2026 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-001/2026-95445528 от 14.07.2026 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-001/2026-95445205 от 14.07.2026 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]:

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;
   – Аренда 77:01:0001046:2551-77/060/2025-9.

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;
   – Аренда 77:01:0001046:2897-77/060/2025-19.

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

   Ограничения:

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2026-59

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-57

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-56

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-55

   – Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-53

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

[1] Определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом обременения долгосрочным договором аренды и без учета обременения в виде доверительного управления (см. "Специальные допущения" раздел 1.2 Задание на оценку).

– Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2025-49
– Аренда 77:01:0001046:64-77/060/2024-45
– Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-39
– Аренда 77:01:0001046:64-77/051/2022-29
– 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 77:01:0001046:65-77/060/2026-32
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-30
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-29
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-28
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-27
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-26
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2025-25
– Аренда 77:01:0001046:65-77/060/2024-23
– 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 77:01:0001046:65-77/051/2021-13
– Аренда 77:01:0001046:65-77/051/2021-11

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

Ограничения:

– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2026-30
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-26
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-24
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-22
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-21
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-20
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2025-19
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/060/2024-16
– 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 77:01:0001046:3400-77/051/2021-6
– Аренда 77:01:0001046:3400-77/051/2021-4

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

Ограничения:

– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2026-27
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-25
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-24
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-23
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-22
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-21
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2025-20
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/060/2024-18
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-15
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-11
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2022-10
– Аренда 77:01:0001046:3408-77/051/2021-8
– 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. 4 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №8 от 14.07.2026 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	24.07.2026 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2513/20-8
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 (22%)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (22%)	3 152 636 000 (Три миллиарда сто пятьдесят два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (22%)	2 764 878 000 (Два миллиарда семьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (22%), в том числе:[2]	**2 803 654 000 (Два миллиарда восемьсот три миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи рублей) руб.**
справедливая стоимость нежилых помещений (без учета НДС (22%)[3]	2 574 208 000 (Два миллиарда пятьсот семьдесят четыре миллиона двести восемь 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)[4]	229 446 000 (Двести двадцать девять миллионов четыреста сорок шесть тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (22%), в том числе:	**3 420 457 880 (Три миллиарда четыреста двадцать миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят) руб.**
справедливая стоимость нежилых помещений (с учетом НДС (22%)	3 140 533 760 (Три миллиарда сто сорок миллионов пятьсот тридцать три тысячи семьсот шестьдесят) 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)	279 924 120 (Двести семьдесят девять миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи сто двадцать) 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

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

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

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

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119019 Москва, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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-001/2026-95404730 от 14.07.2026 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 ЕГРН № КУВИ-001/2026-95417897 от 14.07.2026 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-001/2026-95404849 от 14.07.2026 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-001/2026-95417740 от 14.07.2026 г.
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-001/2026-95440253 от 14.07.2026 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-001/2026-95439969 от 14.07.2026 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-001/2026-95445528 от 14.07.2026 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-001/2026-95445205 от 14.07.2026 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[5]:

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.

[5] Определение справедливой стоимости объекта оценки производилось с учетом обременения долгосрочным договором аренды и без учета обременения в виде доверительного управления (см. "Специальные допущения" раздел 1.2 Задание на оценку).

	- 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. 4 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"[6]
Предпосылки стоимости	Предпосылки 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 — 15.07.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование; 5. характер сделки — добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	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	15.07.2026 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые помещения зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.
Иные существенные допущения	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

[6] 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".

	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.[7] 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

[7] Допущение о расчете стоимости "без учета налогов" является стандартным оценочным допущением и означает, что оценщик не моделирует налоговые обязательства продавца/покупателя, а определяет именно рыночную стоимость актива. Согласно позиции Минэкономразвития, рыночная стоимость не должна зависеть от особенностей налогообложения и определяется как "наиболее вероятная цена" .

В отчете представлены обе величины: стоимость без НДС (для целей оценки) и с НДС (для возможных налоговых расчетов). Это соответствует сложившейся практике, так как уступка прав аренды земельного участка является операцией, облагаемой НДС, и при совершении сделки налог исчисляется сверх цены, определенной Исполнителем.

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 справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок оказания услуг Оценщиком	7 (Семь) 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 этаж, пом. 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 № 08305/776/50021/25 от 01.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) 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	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50027/25 от 08.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534–1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 04.10.2027 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" 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 Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 18 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Ищенко А.А. — консультант АО "НЭО центр"
Заказчик	АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 6" (ОГРН 1027739007570, дата внесения ОГРН 22.07.2002 г., ИНН 7710183778, КПП 997950001)
Место нахождения Заказчика	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[8]	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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки



С. С. Окунев

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

Е. А. Варламова

[8] 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	764 280 000	932 421 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал №2, Этаж №2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	824 499 000	1 005 888 780
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж №подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	354 806 000	432 863 320
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	630 623 000	769 360 060
	Итого по оцениваемым нежилым помещениям:						**2 574 208 000**	**3 140 533 760**
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						57 522 000	70 176 840
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м						166 380 000	202 983 600
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						4 547 000	5 547 340
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						997 000	1 216 340
	Итого по оцениваемым земельным участкам:						**229 446 000**	**279 924 120**
	ИТОГО:						**2 803 654 000**	**3 420 457 880**

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 15.07.2026 г.: 16,63%.[9]
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 оцениваемых объектов в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемых объектов произведен 22.07.2026 г. При определении справедливой стоимости оцениваемых объектов Исполнитель исходил из допущения, что с даты оценки до даты осмотра в физических характеристиках оцениваемых объектов не произошло никаких существенных изменений, которые бы могли повлиять на их справедливую стоимость.
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

[9] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

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 справедливой 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. 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.

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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/справедливой 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.

26. 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 (22%) не облагаются.

27. Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 11 777,40 кв. м представляют собой единый ТЦ "Новоарбатский". По состоянию на дату оценки нежилые 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.

    Также отмечаем, что по данным Заказчика, реализация оцениваемого недвижимого имущества предполагается единым лотом (здание торгового центра "Новоарбатский" целиком). Таким образом, на основании информации, предоставленной Заказчиком, расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений производился по их общей суммарной площади. Выделение стоимости каждого отдельного помещения производилось пропорционально общей площади и этажу расположения нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки.

28. 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.

29. 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 №8 от 14.07.2026 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-001/2026-95404730 от 14.07.2026 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 ЕГРН № КУВИ-001/2026-95417897 от 14.07.2026 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-001/2026-95404849 от 14.07.2026 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-001/2026-95417740 от 14.07.2026 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-001/2026-95440253 от 14.07.2026 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-001/2026-95439969 от 14.07.2026 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-001/2026-95445528 от 14.07.2026 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-001/2026-95445205 от 14.07.2026 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-001/2026-95404730 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95417897 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95404849 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95417740 от 14.07.2026 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.	356 452 408,47	1 186 438 839,59	446 444 291,19	869 105 454,35
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-001/2026-95440253 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95439969 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95445528 от 14.07.2026 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-95445205 от 14.07.2026 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)	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)	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)	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)

Наименование	Характеристика			
	(земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	(земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	(земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	(земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов общественного питания
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:65	77:01:0001046:64	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	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

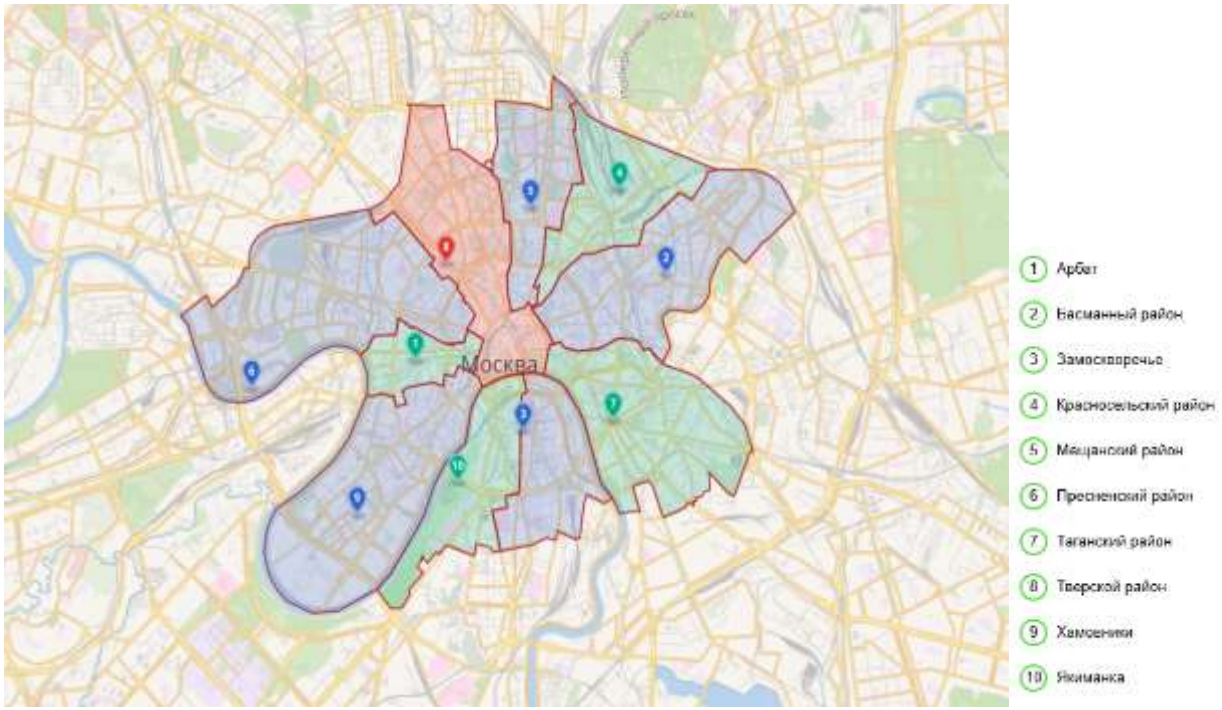
3.2. Местоположение объекта оценки

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

Центральный административный округ[10]

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 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

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

Якиманка. Связывает все эти дороги Бульварное и Садовое кольцо, опоясывающее исторический центр города. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом.

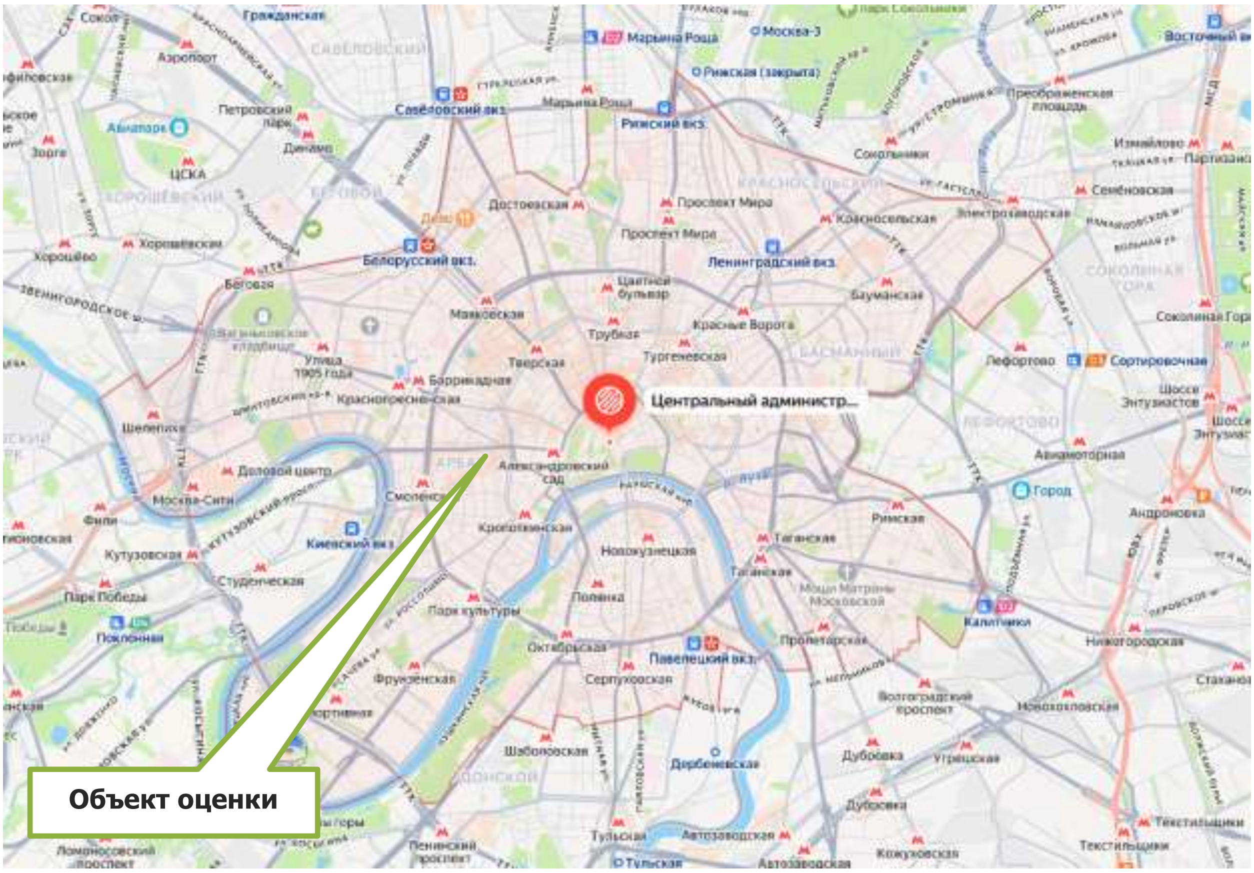
Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Здесь расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий вокзалы (остальные вокзалы, кроме Восточного, открытого в 2021 году — Савеловский, Киевский и Рижский формально находятся 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[11]

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:

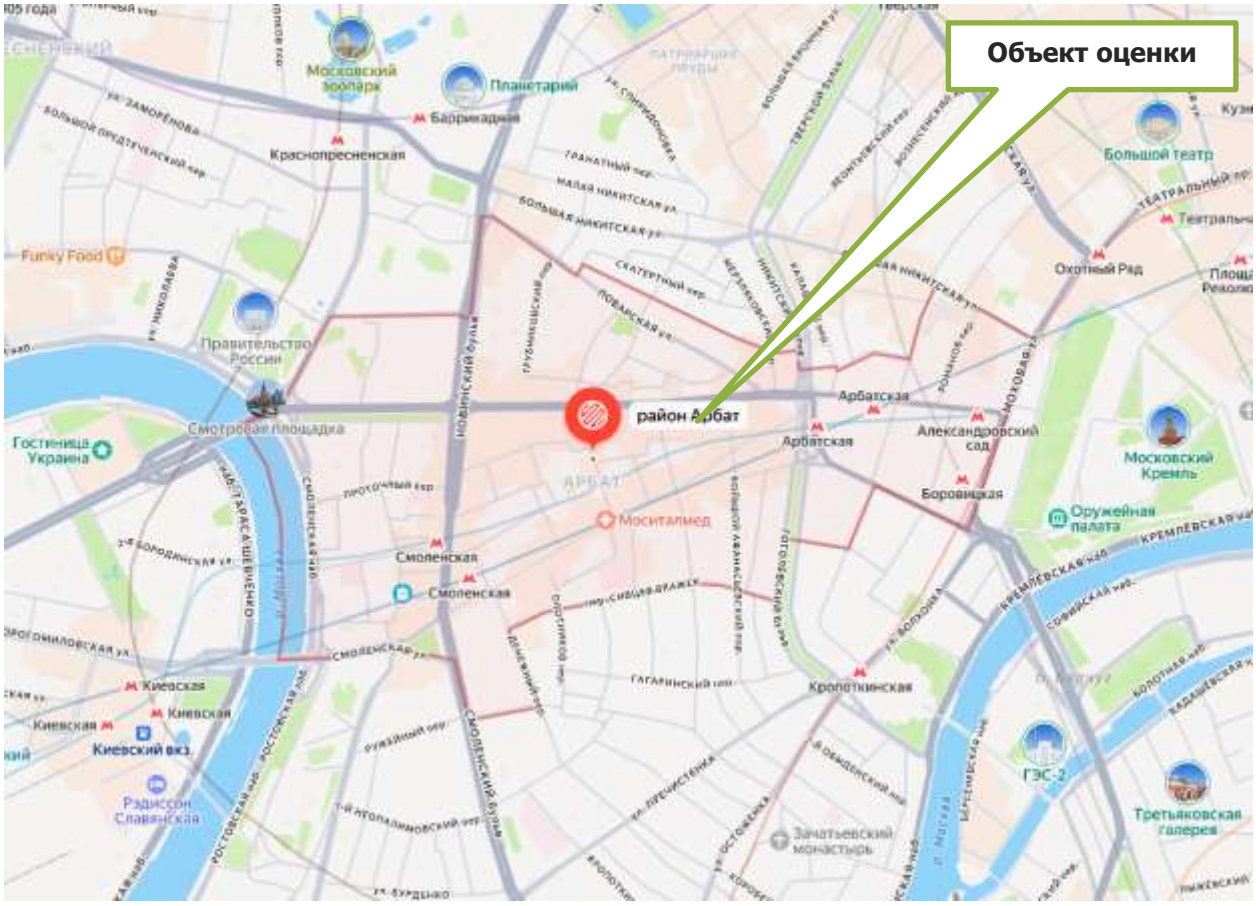
- станции метро: Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская (Филевской линии);
- троллейбусные и автобусные маршруты.

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

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

[11] 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

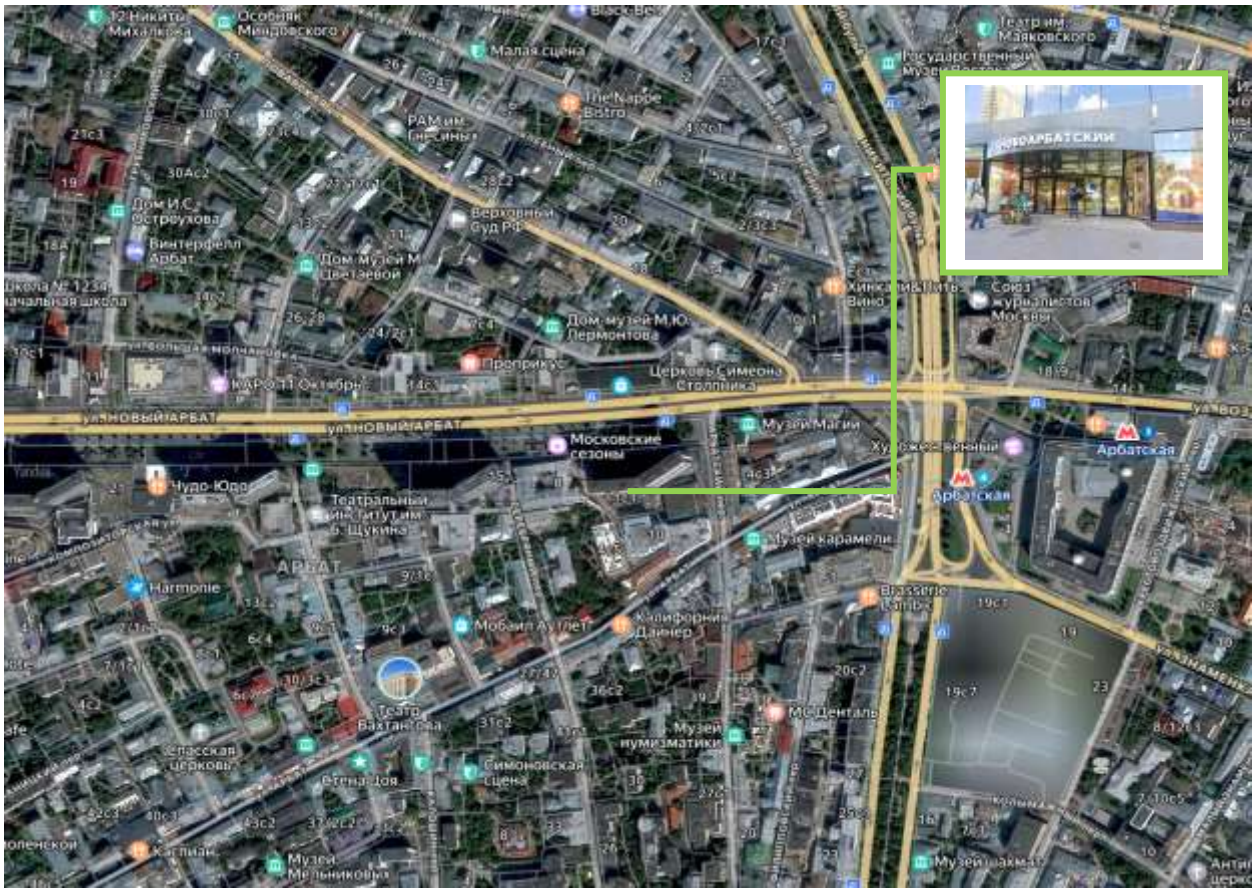
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте района Арбат 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-200/26 от 29.01.2026 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 14.07.2026 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 14.07.2026 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[12] для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

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

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

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

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[13]
Срок полезной службы, лет	58[14]
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[15]	
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
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений, кв. м[16]	8 000,00
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	Улучшенная отделка
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/

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

[14] 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.

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

[16] https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/4243

Таблица 3.6. Распределение помещений по этажам

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь (GBA), 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 14.07.2026 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[17].

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

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[18] 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[19], 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 2026 г. – 27 935 626,89 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 28 463,63 руб./кв. м **GBA**/год без учета НДС и операционных расходов, 41 903,44 руб./кв. м **GLA**/год без учета НДС и операционных расходов[20]).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды за арендопригодную площадь (**GLA**) составляет:

- По итогам I квартала 2026 года диапазон базовых арендных ставок для супермаркетов площадью 1 000 - 2 000 кв. м в крупных торговых центрах составила 8 000 - 24 000 руб./кв. м/год, для малых торговых центров 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год[21].
- По данным IBC Real Estate[22] ставки аренды по итогам I кв. 2026 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 650 — 51 500 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 400 — 63 900 руб./кв. м/год.
- По данным аналитического портала Restate.ru[23], арендные ставки в июле 2026 года на помещения торгового назначения в среднем по г. Москве составляет 58 229 руб./кв. м/год с учетом НДС (47 729 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,7 до 81,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 16,1 до 67,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 44,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

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

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

[20] Согласно данным открытых источников арендопригодная площадь (GLA) объекта составляет 8 000 кв. м (Таблица 3.5)

[21] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

[22] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

[23] https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

Поскольку прогнозная величина потенциального валового дохода соответствует рыночному значению 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 2026 г. – 27 935 626,89 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 28 463,63 руб./кв. м **GBA**/год без учета НДС и операционных расходов, 41 903,44 руб./кв. м **GLA**/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 плата на дату заключения Договора 20.05.2019 г.	Базовая арендная плата в период с 01.01.2026 г., руб./мес., без НДС	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	27 935 626,89[24]	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

[24] Данные уведомления об индексации № исх-200/26 от 29.01.2026 г.

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:

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

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	21
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	29
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"	44
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**37**

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 22.07.2026 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.07.2026 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	22.07.2026 г.
Представитель Исполнителя	Ищенко А. А. – представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	-
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 по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога"[25] в качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. По срокам экспозиции ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — более 12 мес.;
- средняя — 3–12 мес.;
- высокая — до 3 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале "Статриелт"[26], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 2–13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 6 мес. (для группы А[27]). Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

[25] https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf

[26] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

[27] 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

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).

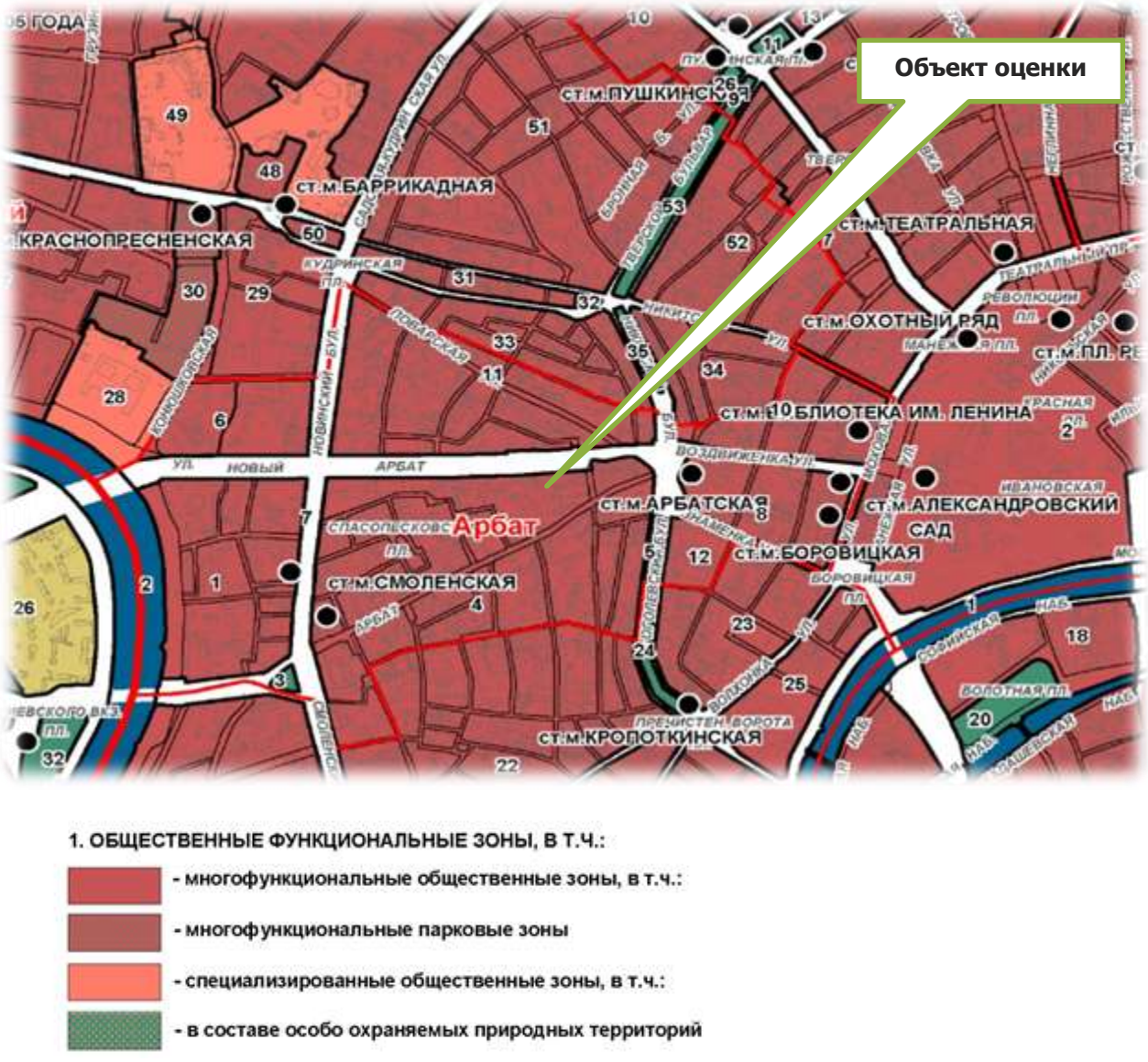
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно-свободного

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. • 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.

Критерий анализа	Анализ
	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.

Примечание. В соответствии с методологией анализа наиболее эффективного использования, при оценке объекта, обремененного долгосрочным договором аренды, оценщик обязан учитывать существующие юридические ограничения. Если назначение помещения зафиксировано в действующем договоре аренды, это является юридическим ограничением, которое сужает перечень возможных вариантов использования. В рассматриваемом случае долгосрочный договор аренды определяет текущее использование объекта как торгового, что подтверждает корректность принятого НЭИ.

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

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru) (дата публикации — 26.09.2025 г.)
- Среднесрочный прогноз Банка России (дата публикации — 26.02.2026 г.)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 6-10 марта 2026 г. (www.cbr.ru) (дата публикации — март 2026 г.)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2026–2032 гг., опрос экспертов 12-24 февраля 2026 г. (www.dcenter.hse.ru) (дата публикации — март 2026 г.)
- Макроэкономический прогноз на 2026–2028 гг. Евразийского банка развития от декабря 2025 г. (www.eabr.org) (дата публикации – 18.12.2025 г.)
- Бюджет и экономические перспективы: 2026–2036 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2026 to 2036, www.cbo.gov) (дата публикации – 11.02.2026 г.)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2026г. (World Economic Outlook Database, April 2026, 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	2023	2024	<<Факт 2025	2026	Прогноз >> 2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	4,1%	4,9%	1,0%	1,1%	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,0%	17,5%	19,2%	14,1%	11,1%	9,4%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	5,9%	8,4%	8,7%	5,5%	4,6%	4,2%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	4,1%	2,9%	2,7%	3,1%	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	4,0%	12,1%	3,0%	6,1%	5,1%	4,3%	4,1%	4,0%
Темп прироста номинальной заработной платы	14,6%	19,0%	13,6%	8,3%	8,1%	7,3%	7,0%	7,0%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	85,81	92,66	83,19	87,68	95,82	101,72	103,46	105,24
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	92,87	100,28	94,05	98,9	106,5	113,1	115,0	117,0
Индекс тарифов на электроэнергию	—	9,1%	11,6%	15,2%	13,0%	8,9%	6,5%	4,0%
Индекс цен на газ	—	11,2%	10,3%	9,6%	9,1%	7,0%	5,5%	4,0%
Индекс тарифов на грузовые перевозки	19,7%	13,5%	4,5%	5,7%	4,9%	4,8%	4,4%	4,0%

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

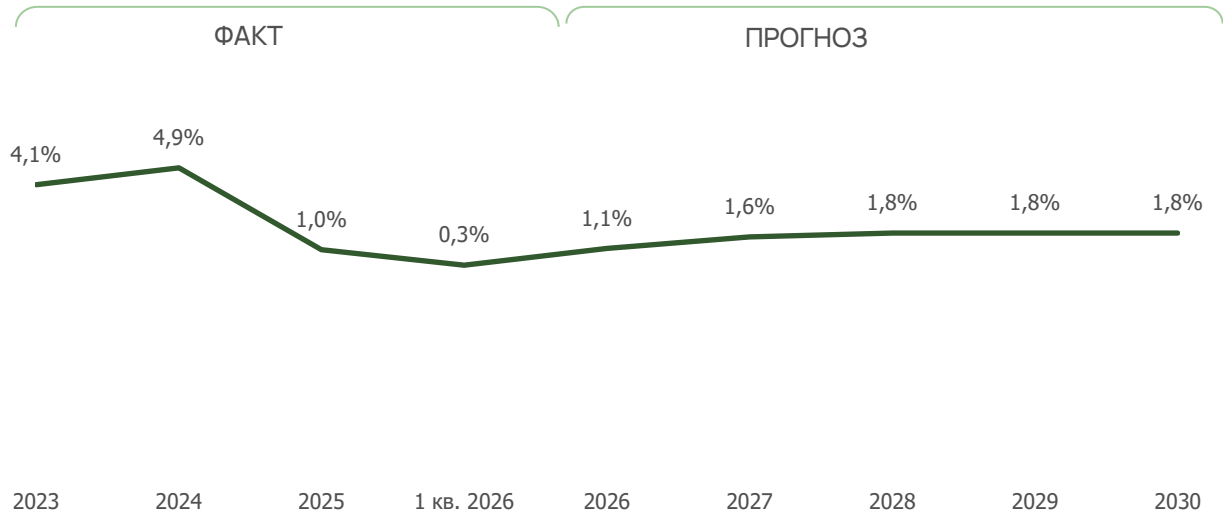
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

Согласно данным Росстата, по итогам 2025 г. рост ВВП составил 1,0%. При этом ведомство существенно повысило оценку за 2024 г. — до 4,9% (с прежних 4,3%). Столь резкое замедление экономики в 2025 г. стало следствием накопленного эффекта жесткой денежно-кредитной политики. Высокие процентные ставки стимулировали сберегательную активность населения, что оказало сдерживающее влияние на потребительский спрос. Одновременно с этим рост стоимости заемного капитала вынудил бизнес пересмотреть инвестиционные планы и отложить реализацию ряда проектов.

Консенсус-прогноз аналитиков на 2026 г. предполагает сохранение умеренных темпов роста ВВП на уровне около 1%. Ожидается, что переход к мягкой монетарной политике будет постепенным и произойдет лишь по мере устойчивого снижения инфляции. На среднесрочном горизонте сохраняется комплекс сдерживающих факторов: охлаждение деловой активности, снижение корпоративных прибылей, волатильность цен на энергоносители и экспортные ограничения.

Оживление экономической активности ожидается не ранее 2027–2028 гг. Основными драйверами выступят внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный), сохранение бюджетных стимулов и постепенное восстановление кредитования. Предполагается, что к этому периоду российская экономика выйдет на стабильные темпы роста в пределах 1,6—1,8%, которые сохранятся и в дальнейшем.

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



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

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.

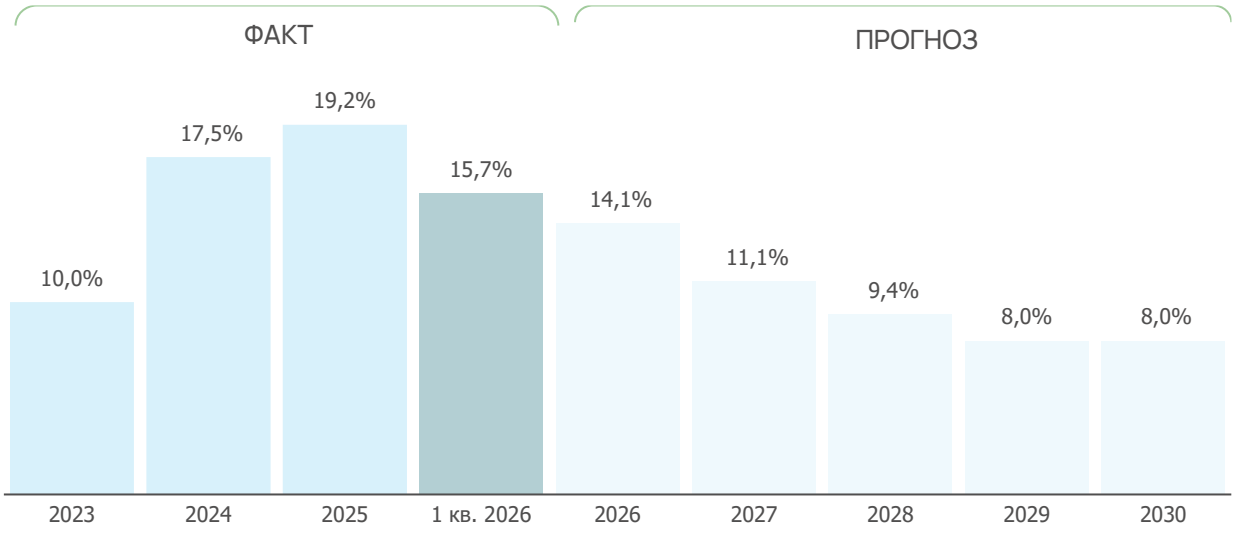
Замедление инфляционного давления в 2025 г. позволило регулятору последовательно снижать ключевую ставку: до 20% в июне 2025 г. и далее до 16,0% в декабре 2025 г. По итогам марта 2026 г. ключевая ставка составила 15,0%. В апреле–мае 2026 г. ключевая ставка зафиксировалась на уровне 14,5%. Советом директоров Банка России было принято решение о снижении ключевой ставки на 25 б.п., до 14,25% годовых[28]. На 15.07.2026 г. ключевая ставка так же составила 14,25% годовых.

[28] https://www.cbr.ru/press/pr/?file=19062026_133000key.htm

Банк России сохраняет осторожный подход к дальнейшему смягчению политики. Корректировка ставки будет зависеть от устойчивости снижения инфляционных ожиданий, динамики деловой активности и рыночной волатильности, а также соблюдении параметров бюджета.

Прогноз ключевой ставки основывается на консенсус-прогнозах аналитических агентств. Среднегодовое значение на 2026 г. оценивается в 14,1%; на 2027 год — в 11,1%. Начиная с 2028 г., ожидается дальнейшее снижение среднегодового значения ключевой ставки с 9,4% до целевого 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

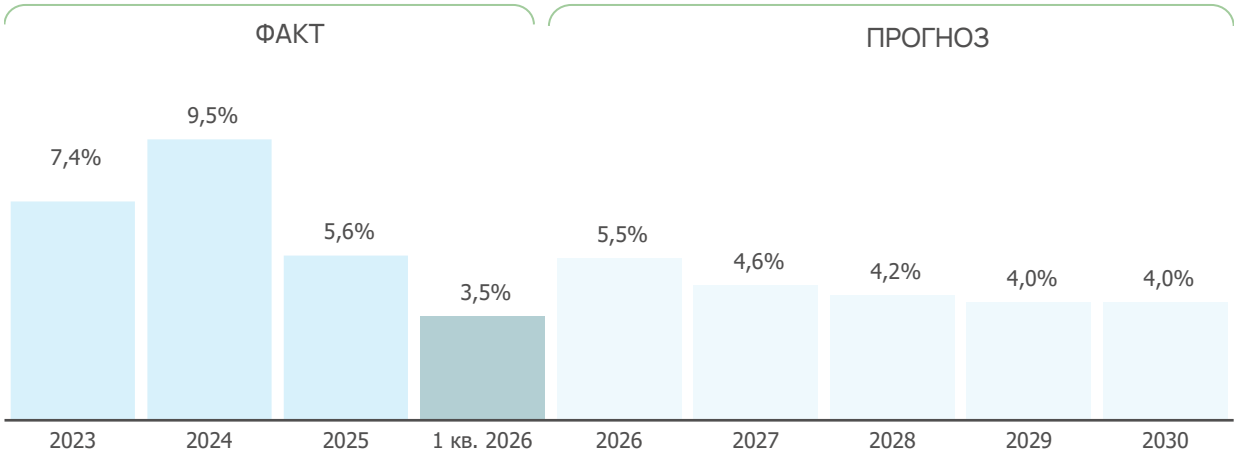
По официальным данным Росстата, инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

В 2025 г. уровень инфляции оставался высоким и среднегодовое значение инфляции составило 8,7%. В конце 2025 г. дополнительное давление оказывал рост инфляционных ожиданий предприятий, связанный с повышением базовой ставки НДС с 20,0% до 22,0% с 1 января 2026 г. Тем не менее, продолжительный период высоких ставок и крепкий рубль на протяжении 2025 г. сформировали тренд на снижение темпов роста потребительских цен.

Эксперты прогнозируют, что в целом динамика инфляции будет неравномерной из-за различных факторов, в том числе за счет повышения НДС, индексации тарифов, волатильности рубля. Высокая ключевая ставка в диапазоне 14% в 2026 г. останется основным инструментом сдерживания, и годовая инфляция продолжит тенденцию к замедлению по сравнению с пиковыми значениями предыдущих периодов.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 5,1–5,8% на 2026 г., 4,0–5,3% на 2027 г. и 4,0–4,8% на 2028 г. С 2029 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4,0%, 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

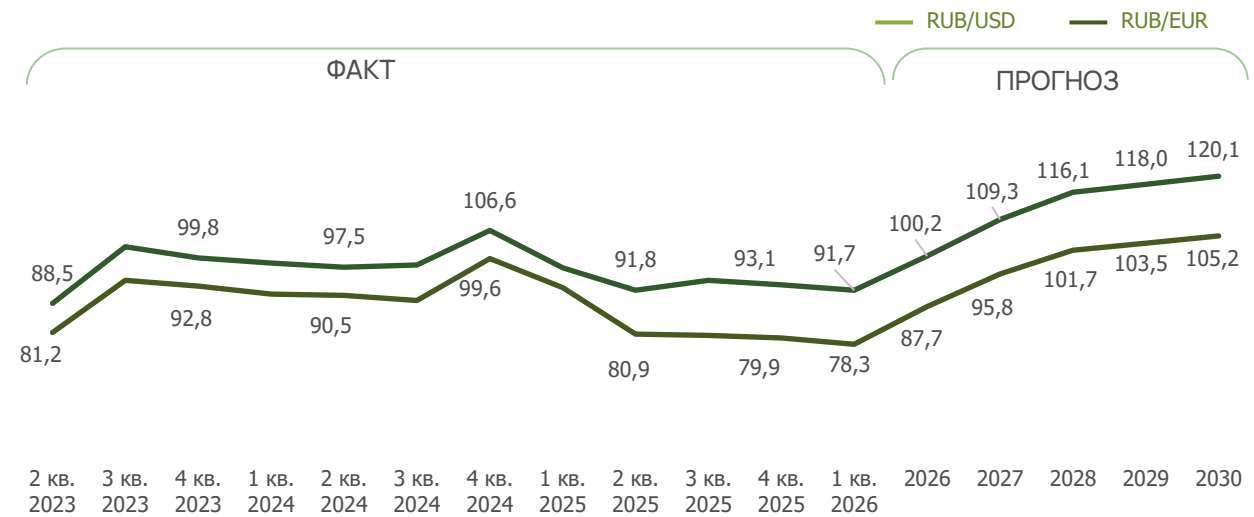
В середине 2024 г. ключевым событием на валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры, организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. — максимального значения с середины марта 2022 г.

В 2025 г. сформировались условия для устойчивого рубля за счет эффекта высоких процентных ставок и большого объема продаж валюты Банком России. В результате динамика курса рубля в 2025 г. разошлась с ожиданиями правительства: при заложенном в бюджет уровне 96,5 руб./долл. фактические котировки с апреля по декабрь удерживались в коридоре 76–86 руб. за доллар.

Главными факторами для рубля являются развитие геополитической ситуации, соотношение между экспортом и импортом и динамика потоков капитала. Поскольку внешние условия остаются неблагоприятными, эксперты не ожидают дальнейшее укрепление рубля.

Среднегодовой курс доллара на 2026 г. может составить 86,7 рублей, а в 2027-2028 гг. — 95,8 и 101,7 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 по итогам I квартала 2026 г.[29]

5.2.1. Основные положения

По данным NF Group

Итоги I квартала 2026 года показывают, что инвестиционный рынок недвижимости остается активным, но становится более точечным и избирательным. Инвесторы сегодня оценивают не столько сегмент как таковой, сколько качество конкретного актива: устойчивость денежного потока, надежность арендаторов, ликвидность локации, потенциал управления и перспективы будущего выхода из проекта.

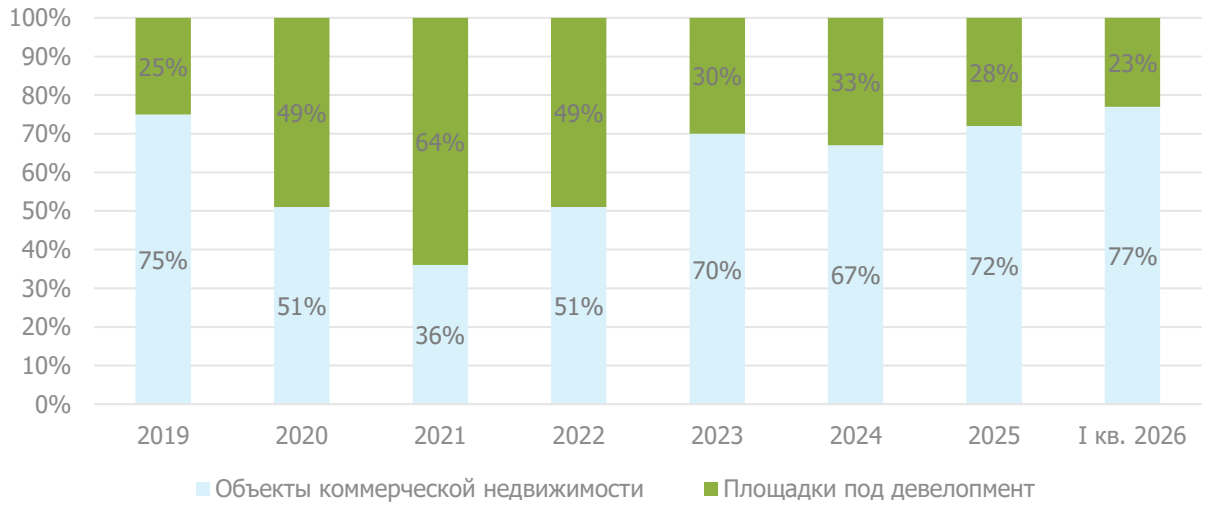
Рост доли торговой недвижимости в структуре сделок не означает массового возвращения интереса к торговым центрам. Скорее, он отражает готовность капитала заходить в отдельные устойчивые объекты с сильными локациями, качественным арендным пулом и прогнозируемой доходностью. Такая логика характерна и для других сегментов: в офисах, складах и девелоперских площадках спрос также концентрируется вокруг активов, где инвестор видит устойчивую экономическую модель и ограниченные риски.

На фоне высокой стоимости финансирования рынок становится менее универсальным: крупный капитал выбирает не "сегменты роста", а конкретные активы, способные сохранять стоимость и генерировать доход даже в более сложной макроэкономической среде

Совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам I квартала 2026 г. составил 169,5 млрд руб., что на 8% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Несмотря на снижение общего объема вложений, инвестиционная активность на рынке оставалась высокой за счет изменения структуры сделок. Участники рынка в начале 2026 года чаще фокусировались на точечных инвестициях и объектах с прогнозируемым денежным потоком, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования и ростом требований к качеству активов.

Вложений со стороны ино странных инвесторов в январе-марте 2026 г. не было, что фактически продолжает тренд последних лет на доминирование российского капитала в структуре инвестиций.

Рисунок 5.5. Структура инвестиций по типу актива



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

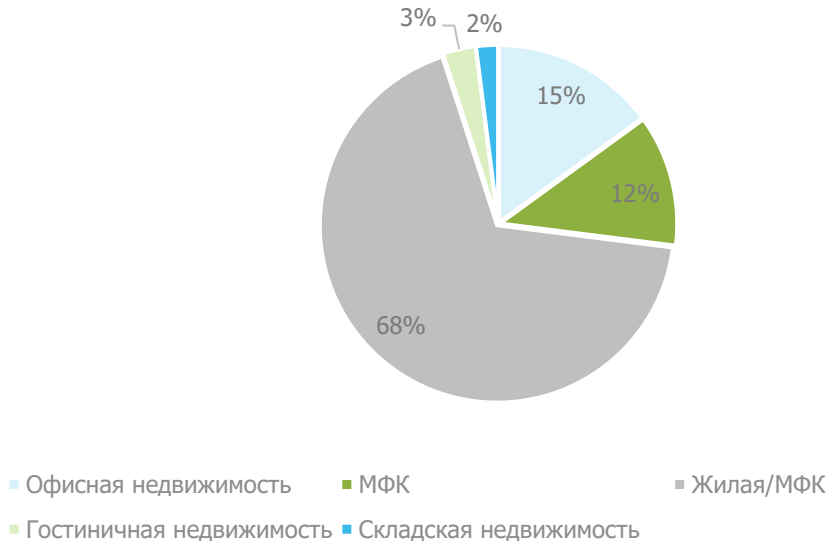
По сравнению с результатами 2025 г. доля инвестиций в площадки под девелопмент снизилась до 23% против 28%; снижение так же зафиксировано по сравнению с аналогичным периодом 2025 г., когда показатель составлял 27%.

[29] https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026; https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/; https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/

Лидером инвестиционного рынка по итогам I квартала 2026 г. стала торговая недвижимость, на которую пришлось 46% обще го объема вложений, или 78,5 млрд руб. Ключевую роль в лидерстве сегмента сыграли две крупные сделки: приобретение компанией "ТПС Недвижимость" торгового комплекса "Метрополис" в Москве у Balchug Capital (55–65 млрд руб.), а также покупка компанией "Металлист" двух торговых центров "Аура" в Ярославле и Сургуте (15–17 млрд руб.).

На площадки под девелопмент пришлось 23% объема инвестиций в I квартале 2026 г., или 38,9 млрд руб. Абсолютный показатель снизился на 22% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

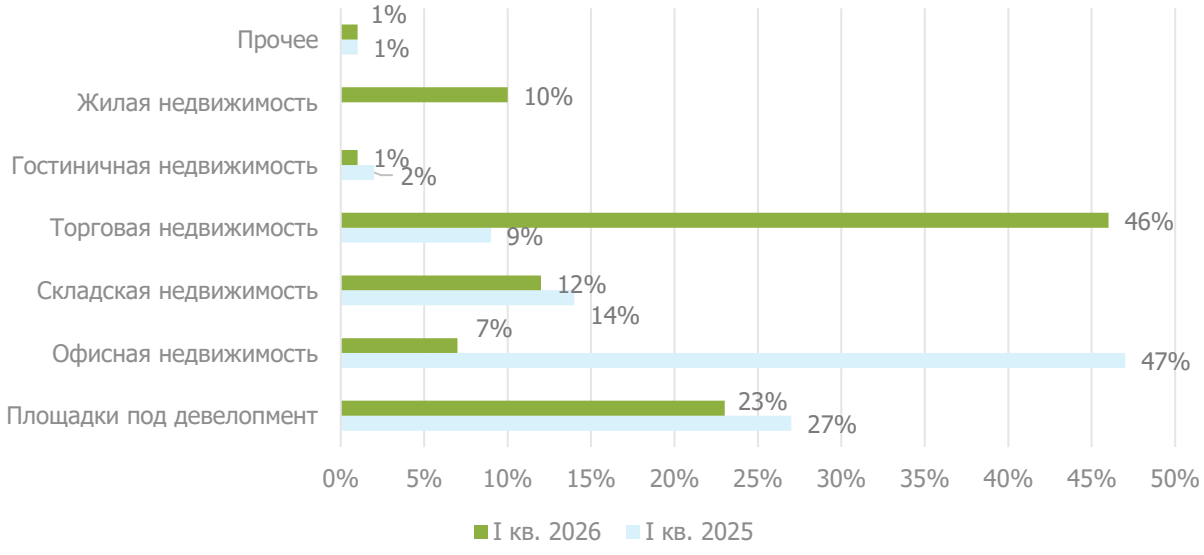
Рисунок 5.6. Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

В структуре по назначению проектов лидируют площадки для жило го строительства/многофункциональных комплексов — 68% всех сделок. Крупнейшей сделкой в сегменте стало приобретение девелопером ССК земельного участка в Янино (Ленинградская область) за 5–7 млрд руб. Также среди значимых сделок — покупка компанией "Upside Девелопмент" бизнес-центра "Авиатор" под офисный редевелопмент (4–6 млрд руб.).

Рисунок 5.7. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам, в млрд руб. и % от общего объема

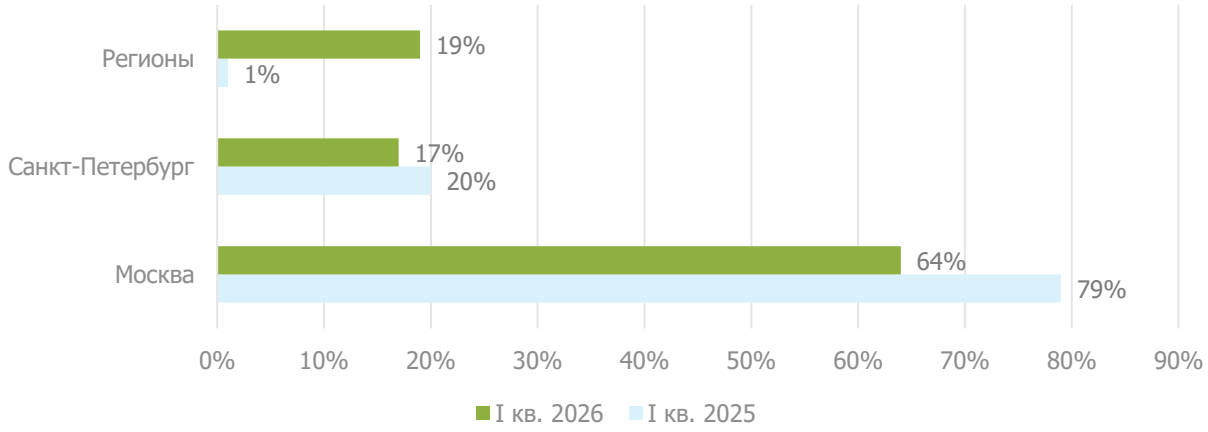


Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

Далее по объему вложений идет складская и индустриальная недвижимость с долей 12%, или 19,5 млрд руб., что на 25% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Снижение активности связано с "охлаждением" арендных ставок и ограниченным числом объектов, отвечающих требованиям крупных инвесторов, при сохранении долгосрочного потенциала сегмента. Крупнейшей сделкой в сегменте стало приобретение складского комплекса в Уфе ("ПФО Групп") ЗПИФ "Современный 8" (14–16 млрд руб.).

Офисная недвижимость в I квартале 2026 г. уступила позиции лидера прошлых лет: объем вложений в сегменте составил 12,3 млрд руб., или 7% общего объема против 47% в I квартала 2025 г. Снижение носит во многом технический характер и отражает отсутствие крупных сделок в отчетном квартале, а не изменение долгосрочного интереса инвесторов к качественным офисным активам. Наиболее заметной сделкой периода стало приобретение блоков площадью около 5 000 кв. м в бизнес-центре "Level work Воронцовская" (1–3 млрд руб.).

Рисунок 5.8. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам

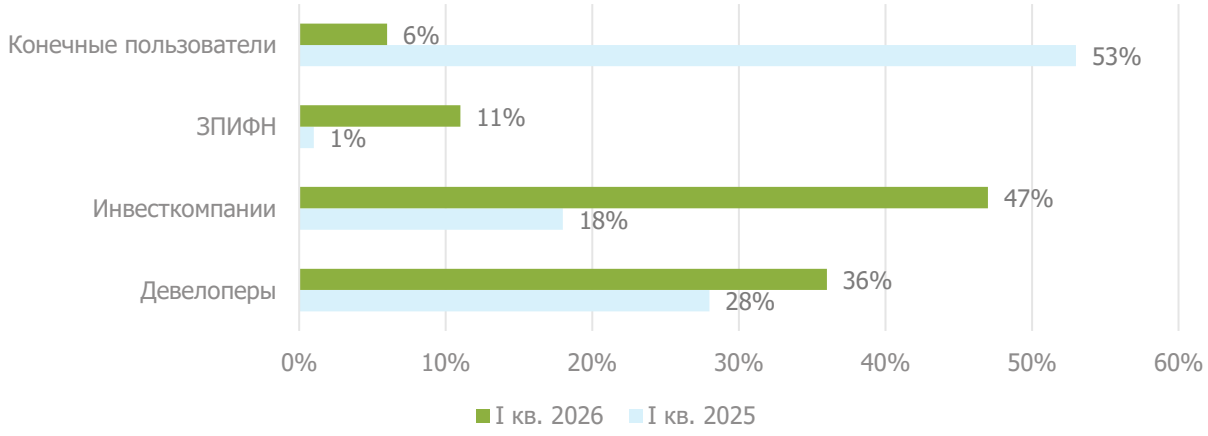


Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

Традиционно больший объем инвестиций пришелся на Москву — 64%, или 109,6 млрд руб. При этом заметно выросла доля регионов: 19% против лишь 1% в I квартале 2025 г., что во многом обусловлено сделками с торговыми центрами "Аура" в Ярославле и Сургуте, а также приобретением складского комплекса в Уфе. Доля Санкт-Петербурга составила 17%, или 28,4 млрд руб.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли инвестиционные компании и частные инвесторы — 47% против 18% в I квартале 2025 г., преимущественно за счет крупной сделки с ТК "Метрополис". Доля девелоперов составила 36% против 28% годом ранее. Доля конечных пользователей, напротив, резко сократилась: 6% против 53% в I квартале 2025 г. На ЗПИФН пришлось 11% объема вложений — 16,2 млрд руб.

Рисунок 5.9. Структура инвестиций по типам инвесторов



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

По итогам I квартале 2026 г. совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 16,2 млрд руб. Наиболее активным сегментом для закрытых паевых фондов в отчет ном периоде оставалась складская недвижимость — крупнейшей сделкой стало приобретение ЗПИФ "Современный 8" складского комплекса в Уфе (14-16 млрд руб.).

По данным IBC Real Estate

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года[30]:

- **Отложенный спрос инвесторов сохраняется**. Высокая ключевая ставка сдерживает часть инвесторов, формируя отложенный спрос на рынке недвижимости.
- **Завершение фазы продаж объектов иностранными компаниями**. Практически все иностранные компании, которые планировали продажу своих объектов, уже реализовали их или находятся в различных стадиях переговоров.
- **Фокус инвесторов на качестве активов.** Инвесторы отдают приоритет качественным активам с устойчивым денежным потоком.

Таблица 5.2. Инвестиции в недвижимость на 30.06.2026 г.

Параметр	I пол. 2026 г.
Объем инвестиционных сделок, млрд руб.	286
Офисная недвижимость, млрд руб.	48
Жилая недвижимость, млрд руб.	48
Складская недвижимость, млрд руб.	20
Торговая недвижимость, млрд руб.	59
Гостиничная недвижимость, млрд руб.	2
МФК, млрд руб.	109

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/

Жилая недвижимость

В I квартале 2026 года девелоперы приобрели более 200 га земельных участков с потенциалом строительства около 2 млн кв. м жилья на сумму порядка 60 млрд руб. При этом рост интереса к площадкам обусловлен не только спросом, но и структурной перестройкой портфелей крупных застройщиков, а также фокусом на проектах бизнес-класса и выше. Часть компаний оптимизирует активы, тогда как другие, включая региональных игроков, продолжают наращивать земельный банк, преимущественно в Санкт-Петербурге. Приоритет отдается участкам с разрешительной документацией, что позволяет ускорить запуск проектов и снизить риски.

Таблица 5.3. Крупнейшие сделки I квартала 2026 г.

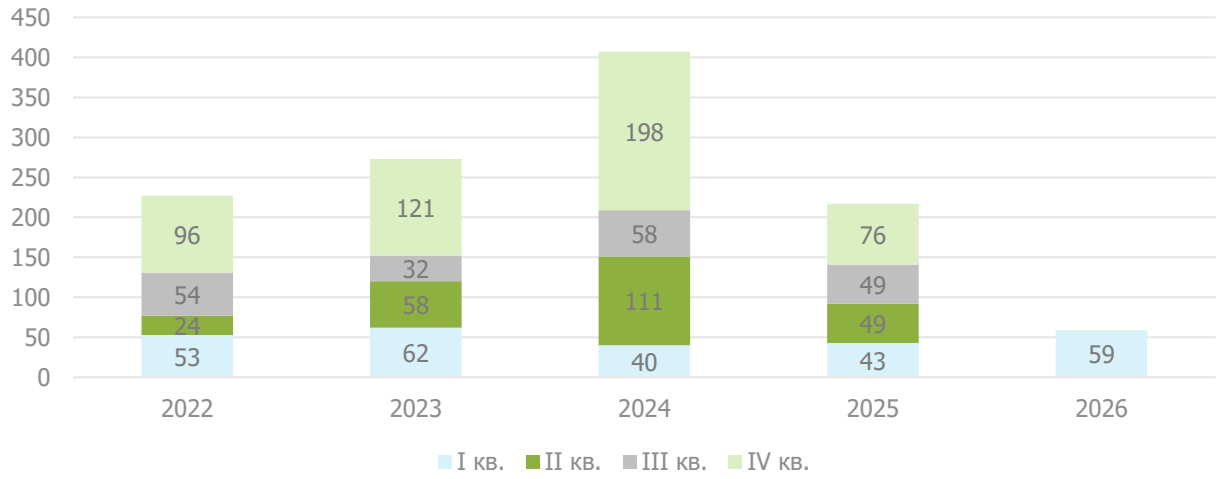
Наименование	Площадь, га	Стоимость, млрд руб.
Первая образцовая типография (Москва)	1,8	12-14
Проект ЖК Донский Легенды (Ростов-на-Дону)	90	7-9
ЗУ в пос. Янино (Ленинградская область)	53,5	5-6

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

По итогам 2025 года объем жилой недвижимости в розничных ЗПИФ превысил 900 тыс. кв. м (+600 тыс. кв. м за год). Сегодня 16 из 75 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе. Такие фонды позволяют инвесторам получать доход за счет роста стоимости активов, арендных поступлений или перепродажи — без участия в управлении. Низкий порог входа позволяет инвестировать в подобные ЗПИФ и получать доступ к качественным проектам при минимальном объеме вложений.

[30] https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Офисная недвижимость

Инвестиции в сегмент остаются высокими. Рынок продолжает пополняться новыми проектами, большинство из них реализуются на продажу блоками и при поддержке городских льготных программ. Совокупный объем офисных площадей на этапе строительства и проектирования в Москве до 2032 года составляет 6,7 млн кв. м и охватывает более 150 проектов.

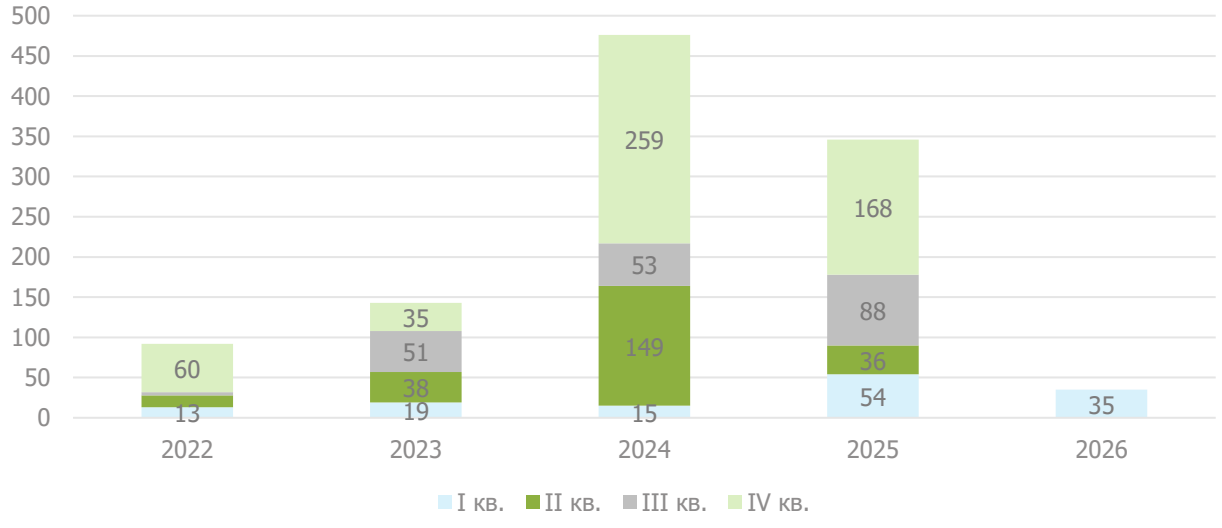
Таблица 5.4. Крупнейшие сделки I квартала 2026 года

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Лесная 6 (Москва)	14	4,5-5
Здание Гидропроекта (Москва)	34	2,7
Авиум (Москва)	4	1,4-1,6

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

В I квартале 2026 г. почти 70% от совокупного объема вложений в офисный сегмент пришлось на приобретение объектов под собственные нужды. Инвестиционные сделки носили точечный характер на фоне ограниченного предложения объектов с потенциалом роста стоимости и низкой готовности собственников к продаже высокодоходных активов.

Рисунок 5.11. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Темпы роста приобретений офисных блоков постепенно замедляются, однако уникальные проекты с сильной маркетинговой стратегией остаются востребованными среди частных инвесторов.

Складская недвижимость

Активное строительство новых проектов формирует значительный объем предложения, что оказывает давление на уровень вакантности. За I квартал 2026 года в России было введено порядка 1,7 млн кв. м складской недвижимости, до конца года ожидается еще около 6,5 млн кв. м.

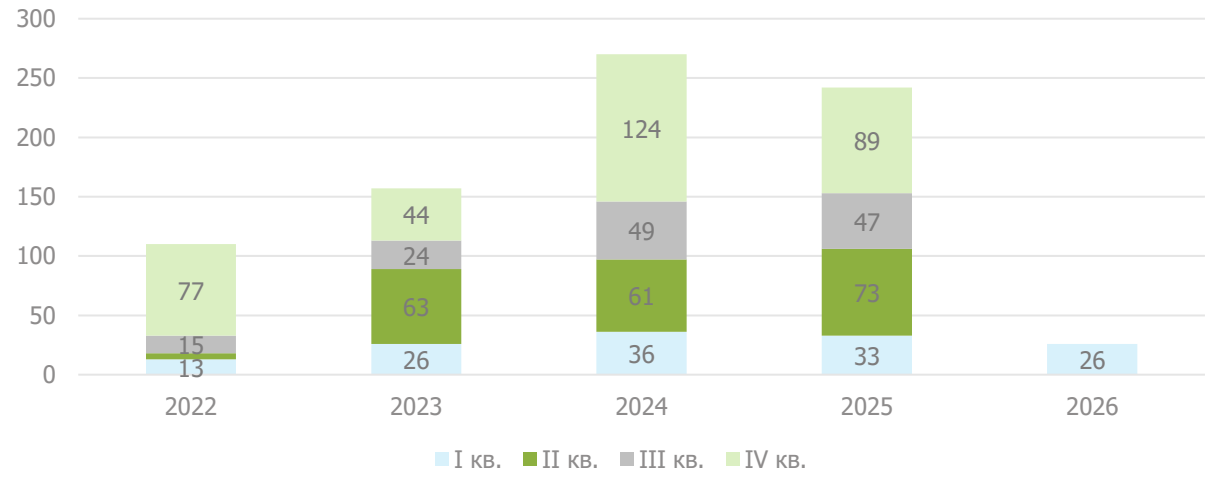
Таблица 5.5. Крупнейшие сделки I квартале 2026 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
ЛП Центр агротехнологий (Уфа)	187	15-16
ЦОД Домодедово (Московская область)	8	6-7
ЛЦ Внуково (Москва)	12	1-1,5

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Активов с потенциалом роста стоимости на рынке практически не осталось. Крупные инвестиционные фонды сохраняют интерес к складским объектам, но действуют более сдержанно. В I квартале 2026 году УК "Современные фонды недвижимости" приобрела в интересах розничного ЗПИФ складские площади в логопарке "Центр агротехнологий", обеспечив одной сделкой 60% от совокупного объема вложений в сегмент.

Рисунок 5.12. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Объем инвестиций в сегмент light industrial остается ограниченным: часть инвесторов не до конца понимает формат, структуру спроса и целевую аудиторию арендаторов, а на фоне снижения арендных ставок инвестиционная привлекательность сегмента не получила широкого признания.

Торговая недвижимость

Объем ввода торговых центров остается ограниченным, анонсы новых проектов практически отсутствуют. Девелоперская активность при этом сосредоточена преимущественно на небольших ТЦ в составе новых ЖК, а также на отдельных крупных проектах, сроки ввода которых могут переноситься.

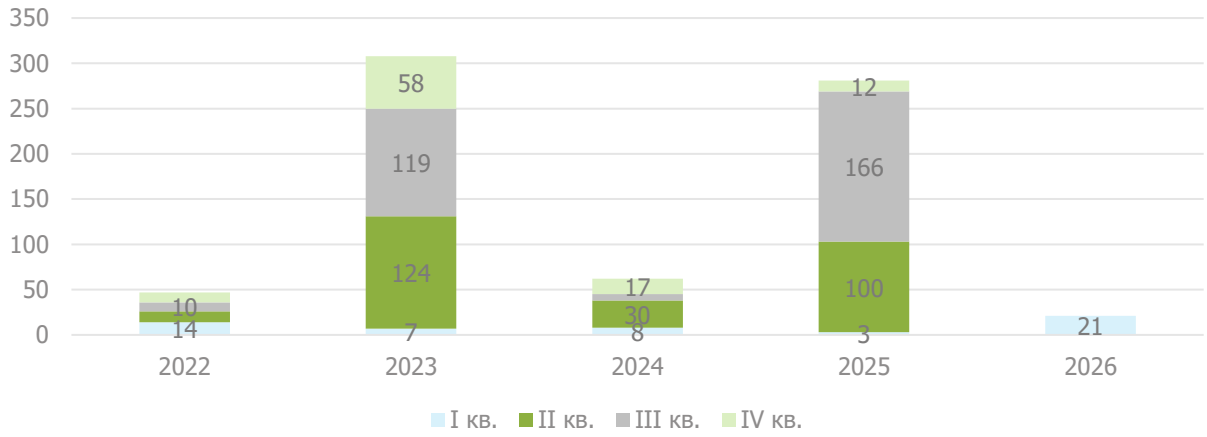
Таблица 5.6. Крупнейшие сделки I квартале 2026 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Аура (Ярославль)	120	8-9
Тройка (Москва)	144	6-7
Ома (Москва)	18	2,5-3

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

В сегменте торговой недвижимости сделки носят точечный характер. Продолжаются продажи активов со стороны иностранных собственников и непрофильных игроков. По итогам января–марта 2026 года было продано 4 торговых центра, 2 спортивных магазина Desport и 1 гипермаркет.

Рисунок 5.13. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Спрос на помещения на улицах города и на первых этажах ЖК сохраняется как привычный и понятный инструмент для розничных инвесторов. Интерес к формату связан с прозрачной моделью формирования арендного дохода и возможностью перепрофилирования помещений под различные виды бизнеса.

Гостиничная недвижимость

Динамика нового строительства остается умеренной, значительная часть проектов реализуется в рамках Постановления №141 с использованием механизма льготного кредитования. По программе введено 7,6 тыс. номеров[31], еще около 18 тыс. номеров* находятся на стадии строительства с планируемым вводом до 2035 года.

Таблица 5.7. Крупнейшие сделки I кв. 2026 года

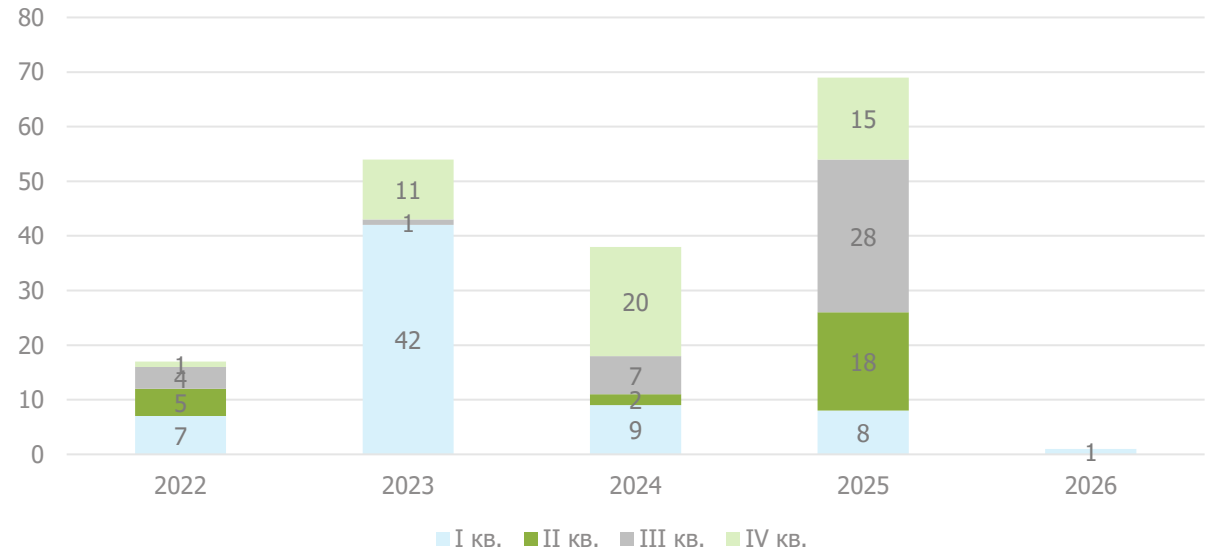
Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
База отдыха Останкино (Московская область)	33	0,6
Петровский Арт Лофт (Санкт-Петербург)	83	0,4-0,5

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Сделки с гостиничными активами остаются редкими в связи с ограниченным предложением. В I квартале 2026 года было заключено две сделки: в Московской области была приобретена база отдыха с потенциалом реконструкции в рекреационный или гостиничный комплекс, в Санкт-Петербурге — действующий отель с целью увеличения номерного фонда.

[31] Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Рисунок 5.14. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/

Апартаменты остаются востребованным инструментом инвестирования у розничных инвесторов, при этом спрос концентрируется в отдельных локациях — прежде всего в Санкт-Петербурге и курортных направлениях. Также на рынке начинает развиваться формат реализации гостиничных номеров по ДДУ, преимущественно в курортных локациях.

5.2.2. Тенденции и прогнозы

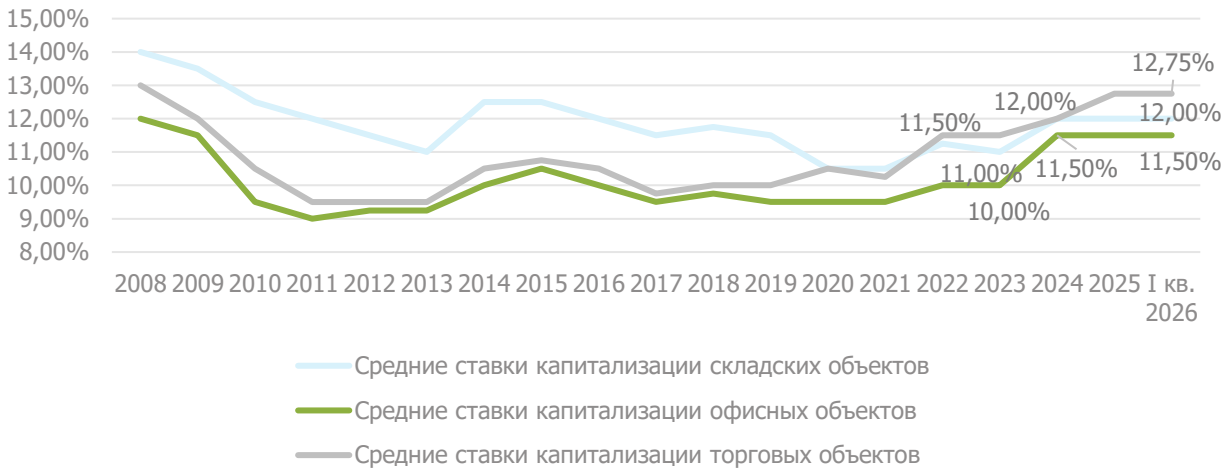
Следует отметить несколько тенденций, которые преобладали в этом году:

1. Рынок останется активным, но избирательным.
2. Тенденция к "точечным" инвестициям сохранится. Ключевыми критериями останутся устойчивость денежного потока, надежность арендаторов и ликвидность локации.
3. Нет ожидания массового возврата в торговые центры.
4. Рост доли торговой недвижимости — разовое явление, связанное с мегасделками. Без подобных транзакций сегмент может снова уступить лидерство.
5. Роль ЗПИФН будет расти.
6. Учитывая активность закрытых паевых фондов в складском сегменте, можно ожидать дальнейшего использования этого инструмента для консолидации крупных активов.

5.2.3. Ставки капитализации

По итогам I квартала 2026 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость — 11,0-12,0%, складская недвижимость — 11,5-12,5%, гостиничная недвижимость — 9,5-10,5%.

Рисунок 5.15. Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в нынешних рыночных условиях ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

По итогам I квартала 2026 г. ставка капитализации для офисных объектов — 10,00–12,50%, для складских объектов — 11,00–13,00%, для гостиниц — 9,50–12,25%.

Таблица 5.8. Ставка капитализации по секторам недвижимости, I кв. 2026 г.

Сегмент	Nikoliers	NF Group Research	IBC Real Estate	Commonwealth Partnership
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	11,0–12,0%	11,0-12,5%	11,0-12,5%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	11,5–12,5%	11,25-12,75%	11,5-13,0%
Гостиничная недвижимость	—	9,5-10,5%	10,75-12,25%	—

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026; https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/; https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/; https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

По итогам I квартала 2026 г. ставка капитализации в г. Москве для торговой недвижимости составляет — 10,42%-12,92%.

Таблица 5.9. Расчет ставки капитализации для торговой недвижимости

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Значение в расчете	Ссылка на источник информации
CMWP	12,00%	13,00%	12,50%	12,00%	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/
IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	11,50%	https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
KnightFrank	12,00%	13,50%	12,75%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026
Статриелт	7,00%	11,00%	9,00%	9,00%[32]	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-

[32]Принято среднее значение, так как минимальное значение диапазона не соответствует рыночным данным.

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Значение в расчете	Ссылка на источник информации
					ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.	9,00%	15,00%	12,00%	9,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,42%**	**12,92%**	**11,67%**	**10,75%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.4. Выводы

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России можно сделать следующие выводы:

- По итогам I кв. 2026 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 169,5 млрд руб.
- Лидер в структуре объема вложений по сегментам – торговая недвижимость с долей 46%.
- Доля площадок под девелопмент – 23%.

Жилая недвижимость:

- В I квартале 2026 года девелоперы приобрели более 200 га земельных участков с потенциалом строительства около 2 млн кв. м жилья на сумму порядка 60 млрд руб.
- По итогам 2025 года объем жилой недвижимости в розничных ЗПИФ превысил 900 тыс. кв. м (+600 тыс. кв. м за год). Сегодня 16 из 75 розничных фондов инвестируют в жилой сегмент, преимущественно в проекты на стадии строительства в Московском регионе.

Офисная недвижимость:

- Совокупный объем офисных площадей на этапе строительства и проектирования в Москве до 2032 года составляет 6,7 млн кв. м и охватывает более 150 проектов.
- В I квартале2026 года почти 70%от совокупного объема вложений в офисный сегмент пришлось на приобретение объектов под собственные нужды.

Складская недвижимость:

- За I квартал 2026 года в России было введено порядка 1,7 млн кв. м складской недвижимости, до конца года ожидается еще около 6,5 млн кв. м.
- В I квартале 2026 году УК "Современные фонды недвижимости" приобрела в интересах розничного ЗПИФ складские площади в логопарке "Центр агротехнологий", обеспечив одной сделкой 60% от совокупного объема вложений в сегмент.

Торговая недвижимость:

- Объем ввода торговых центров остается ограниченным, анонсы новых проектов практически отсутствуют.
- В сегменте торговой недвижимости сделки носят точечный характер. Продолжаются продажи активов со стороны иностранных собственников и непрофильных игроков.

Гостиничная недвижимость:

- Динамика нового строительства остается умеренной, значительная часть проектов реализуется в рамках Постановления №141 с использованием механизма льготного кредитования.

- По программе введено 7,6 тыс. номеров33, еще около 18 тыс. номеров33 находятся на стадии строительства с планируемым вводом до 2035 года.
- В I квартале 2026 года было заключено две сделки: в Московской области была приобретена база отдыха с потенциалом реконструкции в рекреационный или гостиничный комплекс, в Санкт-Петербурге — действующий отель с целью увеличения номерного фонда.
- По итогам I квартала 2026 г. ставка капитализации для офисных объектов — 10,00–12,50%, для складских объектов — 11,00–13,00%, для гостиниц — 9,50–12,25%.
- По итогам I квартала 2026 г. ставка капитализации в г. Москве для торговой недвижимости составляет — 10,42%-12,92%.

5.3. 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.[34]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[35]

- 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.

[33] Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

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

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

Жилье — жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.10. 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).

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г.[36]

5.4.1. 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 5.11. 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	-11,30%/-5,70%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026) Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №37, 2026 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-4,32%/0,00%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
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.	-5,00%/0,00%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)

[36] https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/; https://kf.expert/news/na-fone-optimizaczii-torgovykh-setej-srednij-uroven-vakantnosti-v-tcz-moskvy-mozhet-dostich-8-k-konczu-2026-goda; https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026; https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/; https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
		пешком, от 25 до 30 мин. пешком		
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-26,64%/-12,78%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-7,00%/0,00%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	-10,72%/-5,19%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda
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	0,00%/+12,04%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- 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**[37] — 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.

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

Таблица 5.12. 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 5.13. 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[38]	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"

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

5.4.3. Общее состояние рынка

Основные тренды за I полугодие 2026 г.:

- Рост среднего уровня вакантности;
- Стабилизация объемов ввода после рекордного 2025 г.;
- Фокус на качественном развитии ритейла;
- Пересмотр финансовых моделей бизнеса;
- Замедление экспансии ритейлеров.

Таблица 5.14. Индикаторы рынка торговой недвижимости в Московском регионе[39]

Параметр	I полугодие 2026 г.
Общее предложение торговых площадей, млн кв. м	9
Объем введенных торговых площадей, тыс. кв. м	45
Количество открытых ТЦ, шт.	2
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	537

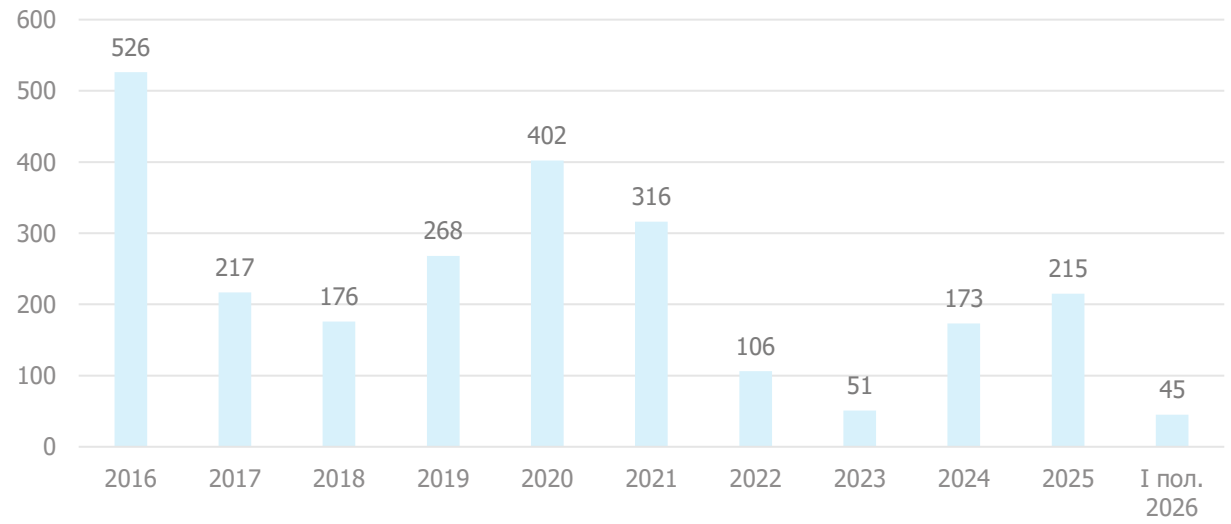
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.4.4. Предложение

За первые шесть месяцев 2026 г. объем ввода торговых площадей в Московском регионе составил 45 тыс. кв. м (2 объекта), что на треть меньше результата аналогичного периода прошлого года и показателя за I полугодие 2024 г. Крупнейшим событием стало торжественное открытие МРТК "Краски" в составе ТПУ "Некрасовка" (GLA 37 тыс. кв. м). Объект начал работу в техническом режиме с конца прошлого года.

Таким образом, по итогам первого полугодия реализовано 36% от годового прогноза в 125 тыс. кв. м. До конца года ожидается запуск еще порядка шести малоформатных ТЦ.

Рисунок 5.16. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



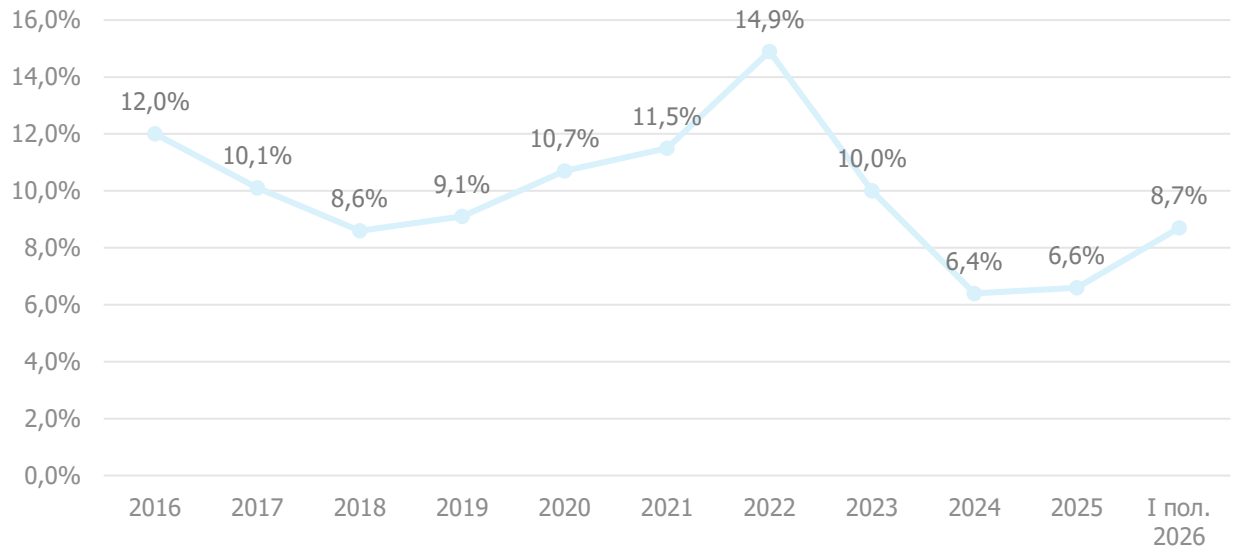
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

[39] В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

Уровень вакантности в торговых центрах по итогам II квартала вырос на 1,2 п. п. по сравнению с I кварталом, достигнув 8,7%. Устойчивость продемонстрировали районные ТЦ — единственный формат, в котором зафиксировано снижение объема вакантных площадей. В объектах других форматов рост показателя составил 0,8–2,2 п.п.

Ожидается, что во второй половине 2026 г. вакантность стабилизируется и по итогам года составит 8–8,5%. Несмотря на стратегию оптимизации сетей, которую реализует ряд ритейлеров, сдержанный объем нового предложения в текущем году будет препятствовать дальнейшему росту вакантности.

Рисунок 5.17. Динамика вакантности торговых площадей в Московском регионе



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

В таблице далее представлен уровень вакантности в зависимости от формата ТЦ в Московском регионе.

Таблица 5.15. Уровень вакантности в зависимости от формата ТЦ в Московском регионе

Формат ТЦ	Вакантность
Районный (GLA <10 тыс. кв. м)	8,9%
Окружной (GLA <50 тыс. кв. м)	11,0%
Региональный (GLA <70 тыс. кв. м)	6,6%
Суперрегиональный (GLA >70 тыс. кв. м)	7,1%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Согласно данным NF GROUP, по итогам I полугодия 2026 года уровень вакантности в ключевых торговых центрах Москвы достиг 6,4%. Показатель на 0,9 п. п. выше, чем годом ранее. Основной причиной роста доли свободных площадей стала оптимизация торговых сетей в пользу закрытий нерентабельных магазинов. За шесть месяцев 39 брендов пересмотрели стратегию присутствия на столичном рынке — 38% из них сократили количество магазинов, 36% закрыли все офлайн-точки, 26% столкнулись с финансовыми трудностями или находятся в зоне неопределенности. До конца 2026 года ожидается рост уровня вакантности до 8%.

По итогам I полугодия 2026 года доля свободных площадей в ключевых торговых центрах г. Москвы достигла 6,4%. Значение на 0,9 п. п. выше результата 2025 года (5,5%). В первую очередь рост вакантности обусловлен изменениями стратегии ретейлеров. Ряд брендов сегодня закрывает низкорентабельные магазины, высвобождая площади в менее эффективных локациях. Большинство из них сосредотачиваются на повышении эффективности существующих точек.

Оптимизация розничных сетей стала реакцией на системные вызовы рынка — рост операционных расходов на содержание офлайн-магазинов, повышение налоговой нагрузки и снижение покупательской способности населения. Дополнительное давление создает онлайн-конкуренция с маркетплейсами, которые предлагают более доступную цену.

Динамика доли свободных площадей в ТЦ г. Москвы также варьируется в зависимости от формата. Наиболее устойчивый уровень вакантности традиционно фиксируется в суперрегиональных торговых центрах (более 75 тыс. кв. м) — значение в таких объектах снизилось всего на 0,3 п. п. год к году и составило 4,9%. Стабильность показателя во многом обусловлена диверсифицированным пулом арендаторов и развитой развлекательной составляющей. При этом в региональных торговых центрах (45–75 тыс. кв. м) доля свободных площадей за год выросла с 4,9% до 7,1% (+2,2 п. п. год к году), а в окружных (20–45 тыс. кв. м) — с 8,5% до 9,2% (+0,7 п. п. год к году).

За шесть месяцев 39 брендов пересмотрели свое присутствие в г. Москве: 38% из них сократили количество магазинов, 36% закрыли все офлайн-точки, а 26% столкнулись с финансовыми трудностями или находятся в зоне неопределенности. Основную долю среди таких компаний (74%) составляют российские бренды — Lady & Gentleman City, O’stin, Modis, Viva la Vika, N.O.M.I. и другие. 15% пришлось на турецкие марки (Karaca Home, Les Benjamins, Oxxo и др.), 11% — на бренды из Италии, Казахстана, Кореи и Финляндии.

По категориям лидируют магазины одежды и обуви — 67% от всех брендов на стадии оптимизации. 5% пришлось на бытовую технику, детскую одежду, товары для дома и ювелирные изделия. Остальные категории — косметика, общепит, продукты, спортивные товары и универмаги — заняли 3%.

5.4.5. Спрос

Трафик в торговых центрах двух столиц показывал нестабильную динамику: в течение весны были отмечены отдельные скачки посещаемости, однако общий индикатор остается ниже уровня 2023—2025 гг. Основное снижение числа визитов можно связать с теплой погодой в праздничные и выходные дни, когда горожане предпочитают проводить время на свежем воздухе, а также техническими сбоями при оплате товаров.

По итогам первых пяти месяцев 2026 г. посещаемость торговых центров г. Москвы снизилась на 1,5% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. К уровню 2024 г. показатель остался практически неизменным, продемонстрировав незначительное колебание в 0,2%, а к 2023 г. — рост в 1,1%.

По итогам первых шести месяцев 2026 г. темп выхода новых брендов на российский рынок существенно замедлился. Среди российских дебютов в офлайн-формате — кофейня "Select Перекресток" в Парке Горького, бутик вина "Галицкий и Галицкий" на Кузнецком Мосту, Flowwow на Мясницкой улице, бренд одежды Lumique в ТРЦ "Авиапарк" в формате монобренда, магазин плюшевых игрушек Much FUN в ТРЦ "Афимолл Сити". Новые тренды рождают новые формы потребления. В местах с высокой проходимостью формируются зоны, где ритейл и операторы общественного питания выступают ядром притяжения, а не сопутствующей функцией.

В "Лужниках" после завершения благоустройства сформировалась новая гастрономическая и сервисная инфраструктура. На территории комплекса открылся фудхолл Pinsky & Co ресторатора Антона Пинского площадью около 3 тыс. кв. м, где начали работу Loona, Ava Bistro, "Магадан", "Точно вкусно", "Колбасный цех", а также проекты других операторов, включая "Творопышки", "FeiFan Хого", The Villa и т.д.

Общий оборот ритейлеров в 2025 г. вырос на 10,6% (номинально). Лидерами по динамике выручке стали — фитнес (+33%, прибыль +38%), общепит (+15%), продукты (+15%), парфюмерия и косметика (+14%).

В 2026 году продолжается рост доли онлайн-торговли на фоне стагнации оборотов традиционных ритейлеров. Опережающая динамика в условиях повсеместного снижения спроса в экономике вызвана, с одной стороны, продолжением изменений в потребительском поведении населения, а с другой — снижением целевых визитов за покупками в торговые центры и ростом спонтанных приобретений для получения "моментального вознаграждения" за покупку.

Вместе с тем, горожане не перестают посещать торговые центры совсем — трансформируется лишь цель визита. Относительную стабильность в посещаемости сохраняют такие категории арендаторов, как развлечения, общепит, физическое культурное развитие.

Трансформация рынка торговой недвижимости отразилась на структуре торговых объектов г. Москвы. Районный формат — единственная категория, доля которой увеличилась за период 2010–2025 гг. Рост составил 14 п. п. На сегодняшний день каждый третий торговый центр г. Москвы относится к районному формату.

Общее количество торговых площадей в форматных торговых центрах Москвы составляет 6,8 млн кв. м, среди них районного формата — 662 тыс. кв. м (10%).

5.4.6. Финансовые условия

По данным NF Group

За I квартал 2026 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах г. Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

Таблица 5.16. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
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 (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4 - 7
Операторы торговой галереи[40]:			
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
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6 - 14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10 -14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12 - 14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10 - 14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10 -15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8 - 10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10 - 15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12 - 14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10 -12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

[40] Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

По итогам I квартала 2026 года диапазон базовых арендных ставок для супермаркетов площадью 1 000 - 2 000 кв. м в крупных торговых центрах составила 8 000 - 24 000 руб./кв. м/год, для малых торговых центров 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год.

Информация о ставках аренды по итогам I квартала 2026 г. по данным IBC Real Estate[41] представлены в таблице далее.

Таблица 5.17. Ставки аренды в торговых центрах Москвы[42]

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от ТО (товарооборота)
Супермаркет		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 650 - 51 500	4 - 7%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 400 - 63 900	4 - 8%
Товары для дома		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 900 - 18 500	5 - 8%
Торговая галерея	12 400 - 30 900	5 - 9%
Бытовая техника и электроника		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 900 - 18 500	4 - 5%
Торговая галерея	24 700 - 40 800	4 - 8%
Спортивные товары		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 900 - 18 500	6 - 8%
Торговая галерея	14 800 - 51 900	6 - 10%
Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 400 - 24 700	7 - 10%
Торговая галерея	14 800 - 37 000	7 - 15%
Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 900 - 14 800	10 - 25%
Торговая галерея	7 400 - 18 500	10 - 30%
Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 900 - 12 400	8 - 15%
Торговая галерея	4 900 - 18 500	8 - 15%
Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	16 100 - 37 100	8 - 12%
Торговая галерея	12 400 - 71 700	8 - 15%
Фуд-корт / фуд-холл	36 100 - 123 600	8 - 20%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

Таким образом по данным IBC Real Estate[43] ставки аренды по итогам I кв. 2026 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 650 — 51 500 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 400 — 63 900 руб./кв. м/год.

По данным аналитического портала Restate.ru[44], арендные ставки в июле 2026 года на помещения торгового назначения в среднем по г. Москве составляет 58 229 руб./кв. м/год с учетом НДС (47 729 руб./кв. м/год без учета НДС).

[41] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

[42] 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

[43] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

[44] https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

5.4.7. 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 5.18. Предложения продажи торговых помещений и зданий в локации расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Применимость
1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19	1 698,5	749 000 000	440 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/311543658/	Используется в расчете
2	г. Москва, Ветошный пер., д. 9	5 010,6	3 000 000 000	598 731	https://www.cian.ru/sale/commercial/331159114/	Используется в расчете
3	г. Москва, Тверская ул., д. 28, корп. 1	3 783,5	1 700 000 000	449 319	https://www.cian.ru/sale/commercial/320522889/	Используется в расчете
4	г. Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., д. 7	1 034,6	850 000 000	821 574	https://www.cian.ru/sale/commercial/298993245/?	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
5	г. Москва, 3-й Самотечный пер., д. 11, стр. 1	970,0	395 000 000	407 216	https://www.cian.ru/sale/commercial/331956215/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 21/2, стр. 1	1 005,0	480 000 000	477 612	https://www.cian.ru/sale/commercial/330372475/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
7	г. Москва, Садовая-Триумфальная ул., д. 12/14, стр. 1	1 005,8	350 000 000	347 982	https://www.cian.ru/sale/commercial/331952129/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
8	г. Москва, ул. Петровка, д. 12	562,9	315 000 000	559 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/301019313/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 5	718,3	620 000 000	863 149	https://www.cian.ru/sale/commercial/329669118/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Арбат, д. 39	560,7	605 556 000	1 080 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/319027243/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
11	г. Москва, Краснопрудная ул., д. 15	1 841,60	250 000 000	135 752	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1842kv.m_8083763882	Объект отличается по местоположению, что потребует внесения корректировки более 50%, имеются более сопоставимые предложения. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 135,7 до 1 080,0 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 111,2 до 885,2 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен различиями в характеристиках местоположения, общей площади, состоянии/уровне отделки и в других улучшениях.

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

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Новинский бул., д. 8	509,0	2 328 675	54 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/302751878/	Используется в расчете
2	г. Москва, Смоленская ул., д. 3	430,5	1 785 013	49 756	https://www.cian.ru/rent/commercial/330815843/	Используется в расчете
3	г. Москва, ул. Большая Лубянка, д. 5	431,5	1 600 000	44 496	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_trafik_431.5_m_8119939943	Используется в расчете
4	г. Москва, ул. Арбат, д. 54/2, стр. 1	333,9	1 502 550	54 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/326473302/	Используется в расчете
5	г. Москва, Никитский бул., д. 17	281,0	1 300 000	55 516	https://www.cian.ru/rent/commercial/330247511/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
6	г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 2	132,0	495 000	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/331152469/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
7	г. Москва, Новинский бул., д. 8	159,9	731 543	54 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/327727967/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
8	г. Москва, Карманицкий пер., д. 9	220,3	1 500 000	81 707	https://www.cian.ru/rent/commercial/325367762/	Объект значительно отличается по площади. Имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
9	г. Москва, Садовническая ул., д.82, стр. 2	469,0	2 900 000	74 200	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_avrora_obschepit_fitnes_meditsina_469_m_7761464400	Объект в состоянии без отделки, имеются более сопоставимые аналоги. Не используется в расчете
10	г. Москва, ул. Рождественка, д. 23/5, стр. 2	706,0	3 660 000	62 210	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_8181282367	Объект без отделки, есть более сопоставимые аналоги по данному параметру. Не используется в расчете
11	Москва, Доброслободская ул., д. 21	730,00	1 200 059	19 727	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_730_m_8227019397	Объект значительно отличается по местоположению, поскольку расположен вблизи станции м. "Бауманская", что требует внесения значительной корректировки (+47,62%). Имеются более сопоставимые предложения. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,7 до 81,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 16,1 до 67,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС

(средневзвешенное значение ставки составляет 44,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен различиями в характеристиках местоположения, в общей площади, в состоянии/уровне отделки и в других улучшениях.

5.4.8. Тенденции и прогнозы

До конца 2026 г. анонсирован ввод 22 торговых центров общей арендопригодной площадью 264,6 тыс. кв. м, однако с учетом текущей динамики и практики прошлых лет можно ожидать, что часть объектов перенесет сроки ввода на следующий год.

В числе крупноформатных объектов ожидается ввод трех торговых центров: МФК "ЛЭЙКС" (GLA — 24,1 тыс. кв. м) у станции метро "Озерная", ТРЦ "Краски" (GLA – 35 тыс. кв. м) в Некрасовке и ТЦ "Летний сад" (GLA — 20,5 тыс. кв. м) в Дмитровском районе, остальные анонсированные 19 торговых центров представлены районными и микрорайонными объектами.

В последние годы наблюдается тренд на строительство мало форматных торговых центров, застройщиками которых являлись ADG Group, жилые девелоперы и некрупные компании. При этом важно отметить, что в запланированном объеме ввода на 2026 г. более 70% объектов будет введено девелопера ми, уже имеющими опыт в строительстве и эксплуатации более одного торгового центра.

Рынок торговой недвижимости Москвы продолжит развиваться под влиянием нескольких разно направленных факторов. С одной стороны, часть ретейлеров отказывается от активной экспансии, закрывает убыточные магазины, сосредотачивается на повышении эффективности существую щихточек. С другой стороны, ряд игроков, напротив, продолжает реализовывать адресные про граммы развития, делая ставку на укрупнение форматов и открытие флагманских магазинов.

Фактором давления на рынок остается снижение покупательской способности населения, что отражается на оборотах ретейлеров во всех каналах продаж. В то же время регуляторные изменения, включая развитие законодательства в сфере цифровых платформ, уже начинают оказывать влияние на рынок, что позитивно сказывается на росте интереса к традиционной рознице.

5.4.9. Основные выводы

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

- За первые шесть месяцев 2026 г. объем ввода торговых площадей в Московском регионе составил 45 тыс. кв. м (2 объекта);
- Уровень вакантности в торговых центрах по итогам II квартала вырос на 1,2 п. п. по сравнению с I кварталом, достигнув 8,7%;
- Наиболее устойчивый уровень вакантности традиционно фиксируется в суперрегиональных торговых центрах (более 75 тыс. кв. м);
- За шесть месяцев 39 брендов пересмотрели свое присутствие в г. Москве: 38% из них сократили количество магазинов, 36% закрыли все офлайн-точки, а 26% столкнулись с финансовыми трудностями или находятся в зоне неопределенности.
- По итогам первых пяти месяцев 2026 г. посещаемость торговых центров г. Москвы снизилась на 1,5% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г.
- В 2026 году продолжается рост доли онлайн-торговли на фоне стагнации оборотов традиционных ритейлеров.
- За I квартал 2026 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах г. Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.
- По итогам I квартала 2026 года диапазон базовых арендных ставок для супермаркетов площадью 1 000 - 2 000 кв. м в крупных торговых центрах составила 8 000 - 24 000 руб./кв. м/год, для малых торговых центров 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год.

- По данным IBC Real Estate[45] ставки аренды по итогам I кв. 2026 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 650 — 51 500 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 400 — 63 900 руб./кв. м/год.
- По данным аналитического портала Restate.ru[46], арендные ставки в июле 2026 года на помещения торгового назначения в среднем по г. Москве составляет 58 229 руб./кв. м/год с учетом НДС (47 729 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 135,7 до 1 080,0 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 111,2 до 885,2 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен различиями в характеристиках местоположения, в общей площади, в состоянии/уровне отделки и в других улучшениях.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,7 до 81,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 16,1 до 67,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 44,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен различиями в характеристиках местоположения, в общей площади, в состоянии/уровне отделки и в других улучшениях.

5.5. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов[47]

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, 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.

[45] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

[46] https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

[47] 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/

- 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%.

5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2026 г.[48]

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 5.20. 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	-17,00%/0,00%	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-12,00%/-5,30%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026) Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №37, 2026 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)
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	-4,32%/+31,36%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
7	Удаленность от метро	Удаленность от метро	0,00%/+5,56%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и

[48] https://stroygaz.ru/news/commercial/v-moskve-zakonchilis-uchastki-pod-stroitelstvo-vnutri-mkad/, https://www.irn.ru/articles/42279.html, https://www.kommersant.ru/doc/8796585?tg, https://www.restate.ru/material/developery-moskvy-otkazyvayutsya-ot-pokupki-zemli-pod-novye-proekty-189333.html

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
				Московской области 2026 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)
8	Линия расположения	1-я линия/2-я линия	+14,94%/+23,46%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-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	-32,42%/-20,15%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-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 2026 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Подмосковья составил 100,5 млрд руб., что на 30% ниже показателя аналогичного периода 2025 года. Заметнее всего инвестиционная активность сократилась в офисном и складском сегментах — на 76% и 66% соответственно. Основные причины — нехватка качественных объектов с оптимальной доходностью и все еще дорогое заемное финансирование .

При этом объем инвестиций в торговую недвижимость за шесть месяцев 2026 года увеличился почти втрое год к году, до 91,8 млрд руб. Однако основную долю сделок с торгцентрами в этот период сформировали единичные крупные трансакции и выход на рынок активов непрофильных игроков.

5.6.4. Предложение

В I полугодии 2026 года рынок земельных участков Москвы демонстрирует резкое охлаждение: девелоперы практически перестали участвовать в торгах по продаже участков под строительство. Если два года назад за каждый лот шла ожесточенная борьба, а цены взлетали благодаря поддержке банков, то сейчас большинство аукционов проходят либо без заявок, либо с минимальным числом участников .

Особенно показателен пример проекта "Антонова-Овсеенко, 13-15" в "старом" Сити. Несмотря на высокий интерес к этому району на словах, реальных покупателей не нашлось: сроки подачи заявок на аукцион уже несколько раз переносились, крайняя дата — 14 августа 2026 года. Начальная цена в 12,3 млрд рублей остается неизменной .

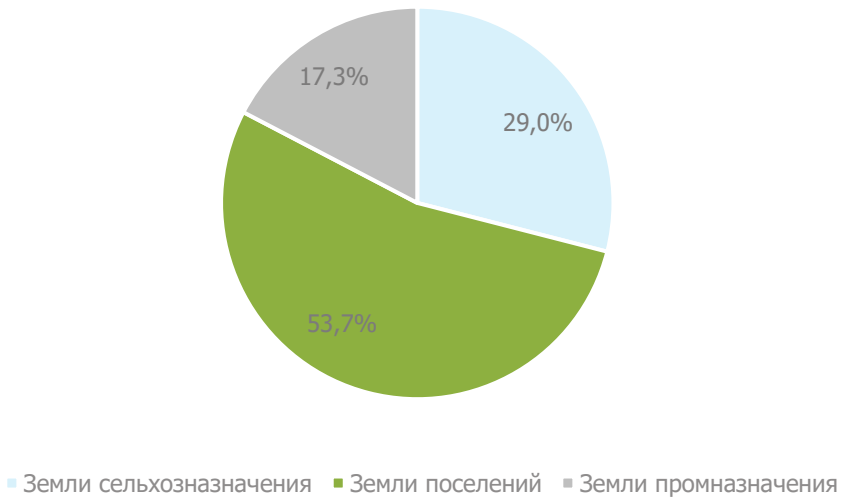
Предложение земельных участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли следующая: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

В I полугодии земля подорожала из-за резкого сокращения предложения — 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 июль 2026 г. согласно данным информационного портала Авито в г. Москве было выставлено на продажу порядка 400 земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки земель поселений (ИЖС) (53,7%).

Рисунок 5.18. Структура предложения земельных участков в г. Москве по состоянию на июль 2026 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 .

Однако в последние месяцы заметно упала активность девелоперов на аукционах по продаже земли под застройку. Банки не спешат кредитовать сделки, а риски для застройщиков растут. Ситуация с отсутствием заявок на ключевые лоты отражает завершение цикла перегретого рынка земли. Сейчас застройщики гораздо осторожнее оценивают перспективы новых проектов, особенно если речь идет о дорогих участках с непрозрачной экономикой .

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

В первом полугодии 2026 года заметна тенденция перехода участков из жилого в коммерческий сегмент. Например, участок бывшей АТС на улице Зорге, который долгое время оставался без движения, сменил назначение: вместо ожидаемого жилья здесь построят современный офисный центр площадью 22 тыс. кв. м. Это отражает текущие приоритеты рынка коммерческой недвижимости Москвы .

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.

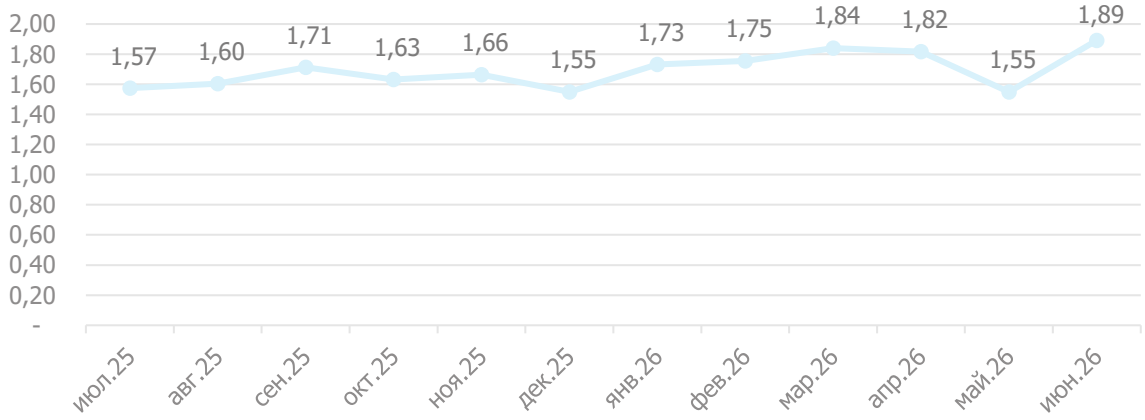
Совокупная кадастровая стоимость всех нежилых объектов Москвы на 2026 год выросла на 19%, до 11,4 трлн руб. При этом кадастровая стоимость некоторых башен в "Москва-Сити" выросла вдвое. Такая динамика связана с переходом на новую кадастровую оценку, которая учитывает транспортную связанность, качество среды и выделение многофункциональных комплексов в отдельную группу повышенного качества .

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[49] стоимость среднего по размерам участка в Московском регионе составила 1,89 млн. руб. за сотку.

Рисунок 5.19. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва за июль 2025 - июнь 2026 гг., 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 2,0 до 25,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

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

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Никитинская, земельный участок 10Б	57,6	400 000 000	6 946 857	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__2061857041?ysclid=mpjec4vgg585822043&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
2	г. Москва, ш. Каширское, вл. 63/13	96,3	450 000 000	4 673 868	https://www.cian.ru/sale/commercial/327180605/
3	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 32; вл. 32, стр. 2, 3; вл. 34, стр. 2	105,0	1 200 000 000	11 429 660	https://www.cian.ru/sale/commercial/329645220/
4	г. Москва, просп. Мира, д. 98А, стр. 9	45,0	139 000 000	3 311 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/322612832/
5	г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19	19,3	200 000 000	10 389 610	https://www.cian.ru/sale/commercial/321852926/
6	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 8	38,6	200 000 000	5 188 067	https://www.cian.ru/sale/commercial/296392365/
7	г. Москва, ул. Амундсена, 9	24,4	158 000 000	6 488 706	https://www.cian.ru/sale/commercial/323768327/
8	г. Москва, Центральная ул., 18с5	183,5	370 000 000	2 016 349	https://www.cian.ru/sale/commercial/299629690/

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

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
9	г. Москва, 9-я Чоботовская аллея, д. 35, стр. 1	69,5	220 000 000	3 165 468	https://www.cian.ru/sale/commercial/319802482/
10	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 35	40,0	1 000 000 000	25 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/328295784/

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.
- Свободных участков под застройку внутри МКАД не осталось. Новое строительство возможно только за счет редевелопмента существующих территорий, в первую очередь промышленных зон, которые занимают 20% от общей площади внутри кольца.
- Более 90% девелоперов заинтересованы в участках с ГПЗУ под жилую застройку и создание мест приложения труда внутри МКАД. При этом только 5% готовы рассматривать участки без ГПЗУ.
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Подмосковья в I полугодии 2026 года снизился на 30% год к году, до 100,5 млрд руб. Основная причина — дорогое заемное финансирование и нехватка качественных объектов.
- С 2020 года количество свободных лотов сократилось в 5 раз (с 2 тыс. до 400) из-за программы КРТ, которая охватила более 50% потенциально пригодных для девелопмента площадей.
- Рост цен на землю. На фоне дефицита предложения средняя стоимость участка в Московском регионе выросла до 1,89 млн руб./сотку. Кадастровая стоимость нежилых объектов увеличилась на 19% в 2026 году.
- Смена приоритетов девелоперов. Заметна тенденция перехода участков из жилого в коммерческий сегмент. Наибольшим спросом пользуются площадки с ГПЗУ/ППТ под жилищное строительство и промышленные территории с потенциалом редевелопмента.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,0 до 25,0 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)[50].

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.

[50] 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[51].

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[52].

Основные средства[53] 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[54].

Балансовая стоимость[55] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[56] — 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;

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

[52] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[57].

Инвестиционное имущество[58] – 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[59].

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[60].

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[61].

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[62].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[63]

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.[64]

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

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

[60] IAS 1, п. 7.

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

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

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

[64] 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.[65]

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[66].

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[67].

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.

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

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

[67] 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[68].

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:[69]

- 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[70]:

- 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,

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

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

[70] 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[71].

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[72].

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.

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

[72] 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"[73].

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)[74].

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[75].

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[76].

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[77].

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[78].

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

[73] Фонд МСФО.

[74] IFRS 13, п. 2.

[75] IFRS 13, п. 3.

[76] IFRS 13, п. 11.

[77] IFRS 13, п. 15.

[78] IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[79].

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[80].

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).[81]

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[82].

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

[79] IFRS 13, п. 27.

[80] IFRS 13, п. 32.

[81] IFRS 13, п. 38.

[82] 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[83].

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:[84]

- 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[85].

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[86].

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.

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

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

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

[86] 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[87].

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[88].

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[89].

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[90].

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[91].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[92]:

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);

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

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

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

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

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

[92] 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[93].

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[94].

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[95] 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[96].

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

[94] "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).

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

[96] 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[97]:

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[98]:

- 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;

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

[98] 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[99].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[100]:

- 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)[101].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[102]:

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

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

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

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

[102] 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[103], 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

[103] ФСО II, п. 5.

способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[104], 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 Ассоциация "СМАО", 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[105]. 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"

[104] ФСО III, п. 12.

[105] 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 на основании информации, предоставленной Заказчиком, 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[106], к которому принадлежит объект оценки, за июль 2026 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 5.18). В качестве объектов-аналогов признаются помещения и здания 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/ 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

[106] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, https://realty.yandex.ru, https://domclick.ru/, https://ilm.ru, https://kikown.ru и др.

обоснование выбора объектов-аналогов, использованных в расчете, приведено в разделе 5.4.7 Отчета (Таблица 5.18). Для определения справедливой стоимости оцениваемых помещений Исполнитель использовал 3 объекта-аналога, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, наличие (отсутствие) парковки, наличие отдельного входа и витринного остекления и др. 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).

Примечание. В рамках сравнительного подхода подобраны объекты-аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки – действующие арендные бизнесы, которые полностью сданы в аренду, имеют постоянных арендаторов, расположены на первой линии основных торговых коридоров ЦАО.

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
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию
• 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
• Тип объекта недвижимости
• Общая площадь объекта недвижимости
• Этаж расположения
• Наличие (отсутствие) парковки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Наличие (отсутствие) отдельного входа
• Наличие (отсутствие) витринного остекления
• 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[107]

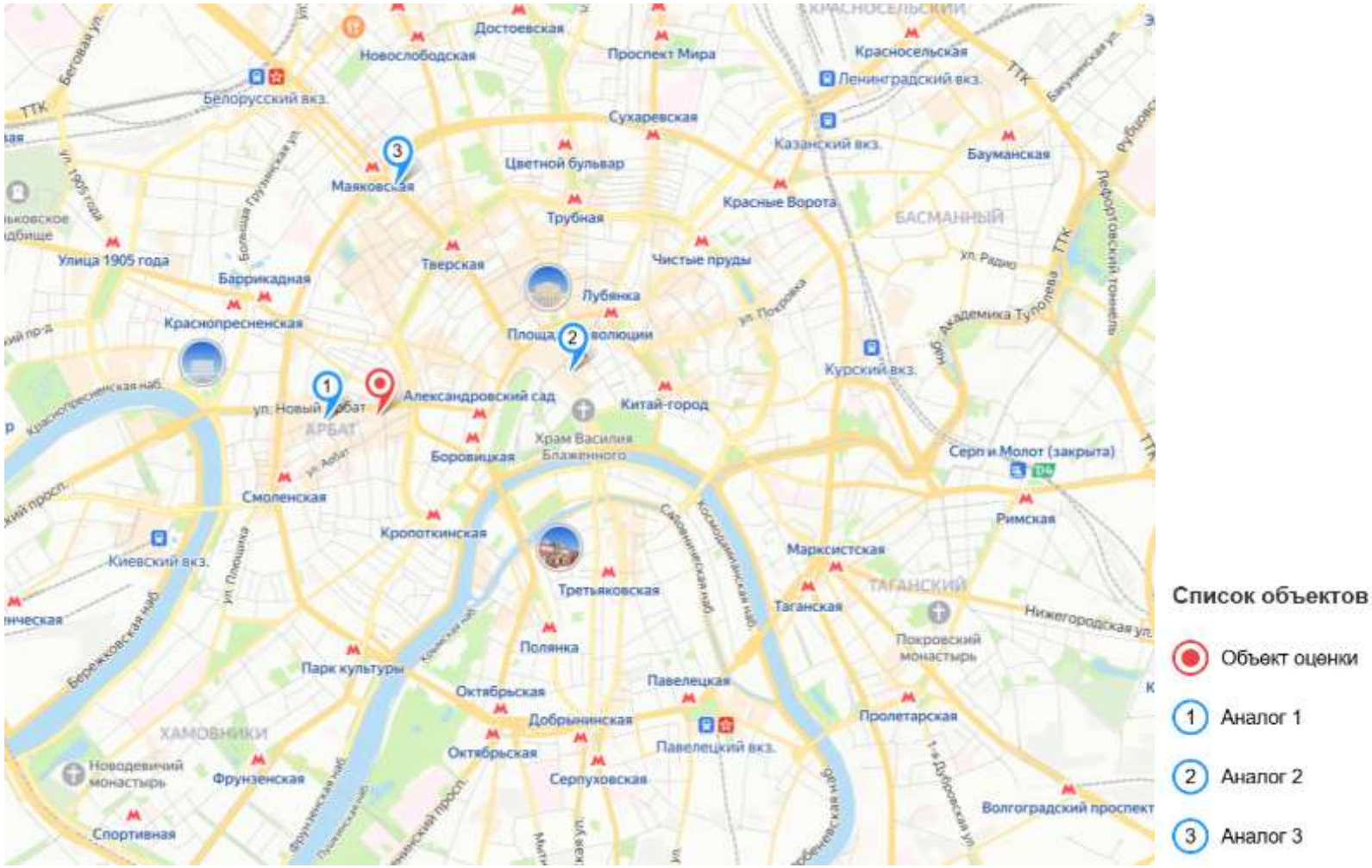
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Помещение	Помещение	ОСЗ	Помещение
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 1 698,5 кв. м. Цена предложения составляет 749,0 млн руб. с учетом НДС	Здание ТЦ "Никольский Пассаж" общей площадью 5 010,6 кв. м. Цена предложения составляет 3,0 млрд руб. с учетом НДС	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 3 783,5 кв. м. Цена предложения составляет 1,7 млрд руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости				
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
6	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
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, Ветошный пер., д. 9	г. Москва, Тверская ул., д. 28, корп. 1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Арбатская"	м. "Смоленская"	м. "Театральная"	м. "Маяковская"
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

[107] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	5 010,60	3 783,50
13	Этажность	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	5 (4 наземных и 1 подземный)	3 (2 наземных и 1 подземный)
14	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10	439,40	0,00	1 385,32
15	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	0,00%	36,61%
16	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	425,30	1 193,00	0,00
17	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	23,81%	0,00%
18	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 475,30	833,80	954,40	1 034,55
19	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	19,05%	27,34%
20	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 718,00	0,00	954,40	1 363,63
21	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	23,08%	0,00%	19,05%	36,04%
22	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	1 908,80	0,00
23	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	38,10%	0,00%
24	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
25	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
26	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
27	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Требуется косметический ремонт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	749 000 000	3 000 000 000	1 700 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	598 731	449 319
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 "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/331159114/, т. +7 981 885-64-09	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/320522889/, +7 916 847-84-17

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, используемый для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, на карте г. Москвы



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

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости
• Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию
• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
• Условия продажи (предложения)
• Период между датами сделок (предложений) и оценки
• Линия домов
• Наличие (отсутствие) парковки
• Транспортная доступность
• Инфраструктура
• Наличие (отсутствие) коммуникаций
• Наличие (отсутствие) отдельного входа
• Наличие (отсутствие) витринного остекления

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) • Характеристики месторасположения объекта недвижимости • Удаленность от метро • Тип объекта недвижимости • Общая площадь объекта недвижимости • Этаж расположения • Состояние/уровень отделки	• Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости • Корректировка на удаленность от метро • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости • Корректировка на этаж расположения • Корректировка на состояние/ уровень отделки	Таблица 7.19

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 различий в общей площади, в характеристиках местоположения, в состоянии/уровне отделки и в

других характеристиках, 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

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)	-3,00%	-9,00%	-6,00%
2	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda	-4,00%	-11,00%	-5,00%
3	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №37, 2026 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-10,00%	-14,00%	-12,00%
	Среднее значение, %	**-5,70%**	**-11,30%**	**-7,70%**

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 (**-7,70%**).

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

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[108]. 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.

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.

[108] https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

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	м. "Арбатская"	1,55	0,00%
1	м. "Смоленская"	1,55	0,0-%
2	м. "Театральная"	1,58	-1,90%
3	м. "Маяковская"	1,62	-4,32%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026), расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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, Ветошный пер., д. 9	г. Москва, Тверская ул., д. 28, корп. 1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской
	м. "Арбатская"	м. "Смоленская"	м. "Театральная"	м. "Маяковская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	**0,00%**	**-1,90%**	**-4,32%**

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 2026 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", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026), расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	—	**0,00%**	**-5,00%**	**-5,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании справочных данных. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.10. Значения корректирующих коэффициентов для расчета корректировки на тип объекта недвижимости для торговых, офисных и других общественных зданий и помещений

Тип объекта	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	1,00	0,96
Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,98	0,93

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4260-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-07-2026-goda

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.11. Величина корректировки на тип объекта для торговых, офисных и других общественных зданий и помещений

Тип объекта	Коэффициент	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)	Пристроенное здание / ОСЗ	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ
Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)	1,00	0,00%	4,17%	7,53%
Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	-4,00%	0,00%	3,23%
Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,93	-7,00%	-3,12%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.12. Внесение корректировки на тип объекта недвижимости для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	Помещение	Помещение	ОСЗ	Помещение
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	**—**	**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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 коммерческих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале "Статриелт"[109].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ – площадь объекта аналога;

n – коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,16[110]).

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.

[109] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda

[110] Значение коэффициента торможения для населенных пунктов численностью населения более 1 млн человек.

Таблица 7.13. Внесение корректировки на общую площадь объекта недвижимости для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	11 777,40	1 698,50	5 010,60	3 783,50
Корректировка на размер общей площади (%)	**%**	**—**	**-26,64%**	**-12,78%**	**-16,61%**

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 "Статриелт". В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.14. 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
1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,85	0,75[111]
2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,94
3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,94

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda

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

Таблица 7.15. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	0,00%	36,61%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	23,81%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	19,05%	27,34%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	0,00%	19,05%	36,04%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	38,10%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**—**	**-6,78%**	**-10,72%**	**-5,19%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[111] Значение в соответствии с используемым источником

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 "Статриелт". Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 7.16. 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)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
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)	1,22	1,35	1,30

Источник: ps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda

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

Таблица 7.17. 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
Без внутренней отделки и инженерного оборудования	0,00%	-7,41%	-13,79%	-17,36%	-23,08%
Требуется косметический ремонт[112]	8,00%	0,00%	-6,90%	-10,74%	-16,92%
С простой внутренней отделкой	16,00%	7,41%	0,00%	-4,13%	-10,77%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	21,00%	12,04%	4,31%	0,00%	-6,92%
С высококачественной внутренней отделкой	30,00%	20,37%	12,07%	7,44%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

[112] Коэффициент для отделки "Требует косметического ремонта" в размере среднего значения между состоянием "без отделки" и "простая отделка": = (1,00+1,16)/2.

Таблица 7.18. Внесение корректировки на состояние/уровень отделки для объектов-аналогов, используемых для расчета стоимости оцениваемых нежилых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	—	**0,00%**	**0,00%**	**12,04%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Справедливая 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 7.19).

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

3 152 636 000 (Три миллиарда сто пятьдесят два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) руб.

Таблица 7.19. Расчет стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Помещение	Помещение	ОСЗ	Помещение
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	598 731	449 319
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	598 731	449 319
4	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на передаваеыме права на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		440 977	598 731	449 319
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	598 731	449 319
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	440 977	598 731	449 319
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-7,70%	-7,70%	-7,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	407 022	552 628	414 722
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	407 022	552 628	414 722
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, Ветошный пер., д. 9	г. Москва, Тверская ул., д. 28, корп. 1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Тверской	ЦАО, р-н Тверской
		м. "Арбатская"	м. "Смоленская"	м. "Театральная"	м. "Маяковская"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	-1,90%	-4,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	407 022	542 135	396 802
10	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		407 022	515 029	376 962
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	407 022	515 029	376 962
12	Тип объекта недвижимости	Помещение	Помещение	ОСЗ	Помещение
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	-7,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		407 022	478 977	376 962
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,50	5 010,60	3 783,50
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-26,64%	-12,78%	-16,61%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	298 580	417 762	314 335
14	Этаж расположения	4 (2 наземных и 2 подземных)	3 (1 наземных и 2 подземных)	5 (4 наземных и 1 подземный)	3 (2 наземных и 1 подземный)
	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	25,87%	0,00%	36,61%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,04%	23,81%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	49,09%	19,05%	27,34%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	23,08%	0,00%	19,05%	36,04%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	38,10%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-6,78%	-10,72%	-5,19%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	298 033
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	298 033
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	298 033
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	298 033
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	298 033
19	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		278 345	372 975	298 033
20	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		278 345	372 975	298 033
21	Состояние/уровень отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Требуется косметический ремонт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	0,00%	12,04%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 345	372 975	333 907
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	41,12%	45,10%	50,86%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,43	2,22	1,97
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,76%	33,52%	29,72%
25	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м				326 576
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					326 576
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					3 846 216 000
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					279 924 120
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					**3 152 636 000**

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[113].

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 июле 2026 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 7.21).

7.3.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

Таблица 7.20. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения);

[113] 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
• 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 7.21. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.2 Отчета.

Таблица 7.21. 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 (22%), руб.
1	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 550,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:1033 на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция в 2004 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 370,0 млн руб. УСН	ЦАО, р-н Басманный	м. "Красные ворота"		1957	2004	1 550,2	709,0	370 000 000
2	г. Москва, Пестовский пер., д. 16, стр. 1	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 мрд. руб. с НДС	ЦАО, р-н Таганский	м. "Таганская"		1917	1996	838,70	350,00	200 000 000
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1	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	м. "Чеховская"		1952	2014	1 668,10	1 153,00	519 999 008

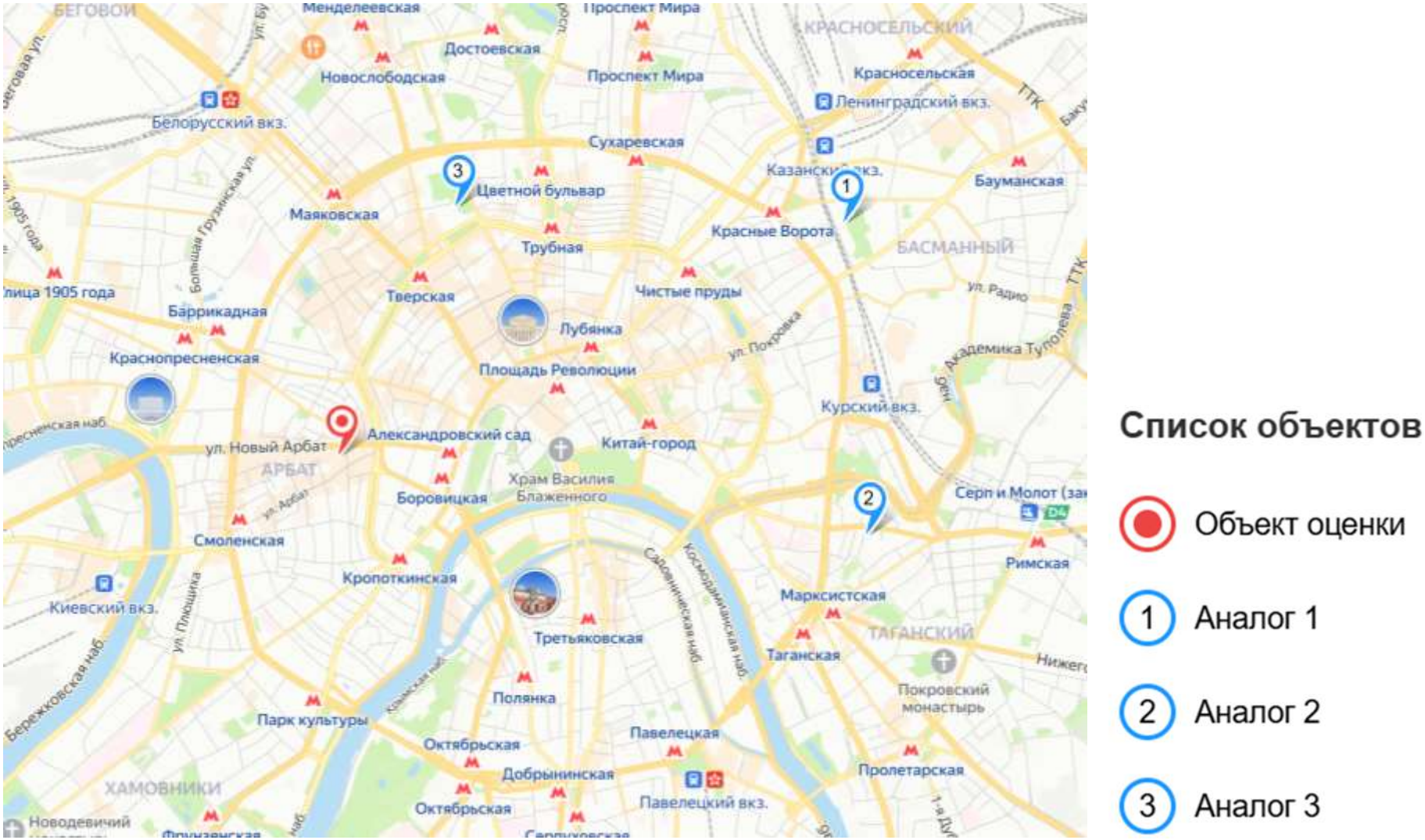
Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 7.21. 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 1 550,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:1033 на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция в 2004 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 370,0 млн руб. УСН	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/330437485/, +7 915 234-20-82	Право собственности	от 5 до 10 мин. пешком	2-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 мрд. руб. с НДС	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/306275628/, +7 938 656-74-88	Право долгосрочной аренды	от 10 до 15 мин. пешком	1-я линия второстепенной улицы
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/, +7 916 146-50-95	Право долгосрочной аренды	от 5 до 10 мин. пешком	1-я линия второстепенной улицы

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 7.22. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов торгового назначения

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)	-4,00%	-12,00%	-8,00%
2	Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda	-5,00%	-11,00%	-6,00%
3	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №37, 2026 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-5,00%	-7,00%	-6,00%
	Среднее значение, %	**-4,70%**	**-10,00%**	**-6,70%**

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 приведенных источниках, в размере (**-6,70%**).

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 81-02-02-2026 Сборник №02 к Приказу Минстроя России от 19 марта 2026 г.№ 157/пр.[114]

Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, принятый согласно п. 27, Таблица 1 НЦС 81-02-02-2026 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 марта 2026 г.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость строительства приведена по состоянию на 01.01.2026 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с указанной даты, до даты

[114] https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/478732/

оценки, рассчитанный на основании Сборников КО_ИНВЕСТ №130, декабрь 2024 г. расчет приведен в Таблица 7.24.

Таблица 7.23. 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	174 920	115 060	"Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2026 Сборник №02 к Приказу Минстроя России от 19 марта 2026 г.№ 157/пр https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/478732/"
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		1,0410	1,0410	Расчетная величина (Таблица 7.24)
Региональный коэффициент		1,0300	1,0300	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	193 023	126 968	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**242 552**	**159 547**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.24. Определение индекса изменения цен в строительстве

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
01.01.2026	1,1699
15.07.2026	1,2179
Корректирующий коэффициент	**1,0410**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 130, 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 3 принята на уровне **159 547** руб. за 1 кв. м с учетом НДС (22%) (по значению для "Офисная недвижимость на 1 800 кв. м"), для объекта-аналога №3 принята на уровне **201 050**[115] руб. за 1 кв. м с учетом НДС (22%) (среднее значение для "Офисная недвижимость на 300 кв. м" и 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[116].

[115] = (242 552 + 159 547) / 2

[116] Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

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[117].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. и данных информационного портала СтатРиелт[118]. Расчет прибыли предпринимателя представлен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Определение индекса изменения цен в строительстве

№	Наименование объекта	Источник информации	Расширенный интервал, %		Среднее значение, %
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А.	11,80%	25,70%	18,80%
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	Информационный портал СтатРиелтhttps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4254-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda	4,00%	13,00%	7,00%
	Среднее значение		**7,90%**	**19,40%**	**12,90%**

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **12,90%, или 1,129 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.[119] 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.

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

[118] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4254-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

[119] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[120]

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:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

$И_ф$ — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 80 год[121].

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.[122]

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:

$$\mathbf{СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{экон}),}$$

где:

$И_{физ}$ — физический износ;

$И_{функ}$ — функциональный износ;

$И_{экон}$ — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 27,50%;

[120] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[121] 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).

[122] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

- для аналога №2 — 37,50%;
- для аналога №3 — 15,00%.

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.

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

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$С_{зу} = С_{еон} - ЗЗ,$$

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 7.28).

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%.

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 7.26).

Таблица 7.26. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения);

Элементы сравнения
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[123];
• период между датами сделок (предложений) и оценки;
• категория земель;
• разрешенное использование земельного участка;
• рельеф;
• транспортная доступность;
• инфраструктура;
• наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ 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 7.27). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.27. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• состав передаваемых прав на объект недвижимости;
• характеристики месторасположения объекта недвижимости;
• удаленность от метро;
• линия домов;
• площадь земельного участка.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[123] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.28). Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.22).

Таблица 7.28. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Цена предложения с НДС (22%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (22%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях
1	г. Москва, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 550,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:1033 на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция в 2004 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 370,0 млн руб. УСН	370 000 000	-8,30%	339 290 000	159 547	1,129
2	г. Москва, Пестовский пер., д. 16, стр. 1	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 мрд. руб. с НДС	200 000 000	-8,30%	183 400 000	201 050	1,129
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1	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	-8,30%	476 839 090	159 547	1,129

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.28. 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, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	Нежилое здание административного назначения общей площадью 1 550,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:1033 на земельном участке общей площадью 709,0 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003009:5 (участок в собственности). Здание 1957 года постройки, реконструкция в 2004 году. Состояние - хорошее. Цена продажи составляет 370,0 млн мрд. руб. УСН	27,50%	130 594	202 446 183	136 843 817	19 300 961
2	г. Москва, Пестовский пер., д. 16, стр. 1	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 мрд. руб. с НДС	37,50%	141 866	118 982 803	64 417 197	18 404 913
3	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1	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	15,00%	153 110	255 402 335	221 436 756	19 205 269

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 данных, представленных на портале СтатРиелт. Коэффициенты корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 7.29. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

К расчету принималось среднее значение. Расчет корректировки на состав передаваемых прав представлен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Оцениваемый объект / Объект-аналог	Коэффициент	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Право собственности	1,00	0,00%	20,48%
Право долгосрочной аренды	0,83	-17,00%	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 7.31. 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 (%)	**-**	**-17,00%**	**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[124]. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта рассчитывалась с помощью ценовых индексов, соответствующих местоположению станций метрополитена (далее ЦИС — ценовой индекс

[124] https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

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.

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 7.32. Индексы станции метро и величина корректировки на местоположение

№ п/п	Станция метро	Индекс станции метро	Значение корректировки относительно м/п объекта оценки, %
ОО	м. "Арбатская"	1,55	
1	м. "Красные ворота"	1,18	31,36%
2	м. "Таганская"	1,22	27,05%
3	м. "Чеховская"	1,62	-4,32%

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 7.33. 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, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	г. Москва, Пестовский пер., д. 16, стр. 1	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Таганский	р-н Тверской
	м. "Арбатская"	м. "Красные ворота"	м. "Таганская"	м. "Чеховская"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	**-**	**31,36%**	**27,05%**	**-4,32%**

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 7.34. 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 2026 г., https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.35. 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 (0,81), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,87).

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 7.36. Величина корректировки на линию домов

Оцениваемый объект / Объект-аналог	Коэффициент	1-я линия	1-я линия второстепенной улицы	2-я линия
1-я линия	1,00	0,00%	14,94%	23,46%
1-я линия второстепенной улицы	0,87	-13,00%	0,00%	7,41%
2-я линия	0,81	-19,00%	-6,90%	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-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 7.37. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на линию земельного участка (%)	**-**	**23,46%**	**14,94%**	**14,94%**

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 7.38. 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	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda	0,707	-0,14	K s = (So/Sa) ^- 0,14

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 7.39. Корректировка на площадь

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 752,00	709,00	350,00	1 153,00
Корректировка на размер общей площади (среднее значение), %	**-**	**-25,40%**	**-32,42%**	**-20,15%**

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

Примечание. В методе распределения расчет стоимости земли выполняется в два этапа. Сначала определяется стоимость всего земельного участка (площадью 5 752 кв. м), на котором расположен ТЦ. Для этого аналоги приводятся к сопоставимому масштабу (5 752 кв. м).

Затем рассчитанный удельный показатель (стоимость 1 кв. м земли) умножается на площадь доли объекта оценки (1 492 кв. м).

Таким образом, применение базы 5 752 кв м на этапе корректировки является корректным, так как это обязательный промежуточный этап метода распределения для определения стоимости всего земельного участка. Итоговая стоимость права аренды рассчитана пропорционально доле 1 492 кв. м.

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 7.40.

Стоимость права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (22%) составляет:

229 446 000 (Двести двадцать девять миллионов четыреста сорок шесть тысяч) руб.

Таблица 7.40. Расчет стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода[125]

№ 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	-	20 135 940	19 319 199	19 926 864
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	-17,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	16 712 830	19 319 199	19 926 864
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	-	16 712 830	19 319 199	19 926 864
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	-	16 712 830	19 319 199	19 926 864
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	16 712 830	19 319 199	19 926 864
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	16 712 830	19 319 199	19 926 864

[125] См. п. 17 Раздела 2 Отчета

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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, Новая Басманная ул., д. 14, стр. 4	г. Москва, Пестовский пер., д. 16, стр. 1	г. Москва, Успенский пер., д. 16, стр. 1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Таганский	р-н Тверской
		м. "Арбатская"	м. "Красные ворота"	м. "Таганская"	м. "Чеховская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	31,36%	27,05%	-4,32%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	21 953 294	24 544 884	19 065 827
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%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		21 953 294	25 908 489	19 065 827
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %		23,46%	14,94%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		27 102 832	29 779 872	21 914 743
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	-	27 102 832	29 779 872	21 914 743
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	-	27 102 832	29 779 872	21 914 743
13	Площадь земельного участка, сот.	57,52	7,09	3,50	11,53
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-25,40%	-32,42%	-20,15%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	20 217 642	20 124 158	17 499 186
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	20 217 642	20 124 158	17 499 186
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	-	20 217 642	20 124 158	17 499 186
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	20 217 642	20 124 158	17 499 186
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	-	20 217 642	20 124 158	17 499 186
18	Показатель совокупной корректировки	-	97,22%	79,97%	39,41%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,03	1,25	2,54
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,36%	25,96%	52,68%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				18 761 278
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					18 761 278
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					279 924 120
Стоимость права долгосрочной аренды засти земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**229 446 000**

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[126].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

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 14.07.2026 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);

[126] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

- переменная арендная плата (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов, возмещаемых арендатором).

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата);
- доход от переменной арендной платы (компенсация 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 14.07.2026 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[127] 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[128], 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 2026 г. – 27 935 626,89 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 28 463,63 руб./кв. м **GBA**/год без учета НДС и операционных расходов, 41 903,44 руб./кв. м **GLA**/год без учета НДС и операционных расходов[129]).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды за арендопригодную площадь (**GLA**) составляет:

- По итогам I квартала 2026 года диапазон базовых арендных ставок для супермаркетов площадью 1 000 - 2 000 кв. м в крупных торговых центрах составила 8 000 - 24 000 руб./кв. м/год, для малых торговых центров 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год[130].

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

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

[129] Согласно данным открытых источников арендопригодная площадь (GLA) объекта составляет 8 000 кв. м (Таблица 3.5)

[130] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

- По данным IBC Real Estate[131] ставки аренды по итогам I кв. 2026 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 650 — 51 500 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 400 — 63 900 руб./кв. м/год.
- По данным аналитического портала Restate.ru[132], арендные ставки в июле 2026 года на помещения торгового назначения в среднем по г. Москве составляет 58 229 руб./кв. м/год с учетом НДС (47 729 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,7 до 81,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 16,1 до 67,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 44,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

Поскольку прогнозная величина потенциального валового дохода соответствует рыночному значению 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 2026 г. – 27 935 626,89 руб./мес. без учета НДС и операционных расходов (или 28 463,63 руб./кв. м **GBA**/год без учета НДС и операционных расходов, 41 903,44 руб./кв. м **GLA**/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 2026 год составляет 5,51%.

Таким образом, прогноз ставки на период с 01.01.2027 г. Исполнителем составляет – 29 473 715,95 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 **345 088 148 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	27 935 626,89	В соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 января 2026 г. (Таблица 3.8). В соответствии с уведомлением от АО УК "Первая" №ИСХ-200/26 от 29.01.2025 г. начиная с 01 января 2026 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	29 473 715,95	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. = 27 935 626,89* (1+ 5,51%) (ИПЦ приведен в Таблица 8.6)
3	**Прогноз величины годовой базовой арендной ставки на 1-й прогнозный период, руб./год без учета НДС**	**345 088 148**	**= п. 1*12 мес.*170 д./365 дн. + п. 2*12 мес.*195 д./365 дн.**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[131] https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/

[132] https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form10

Доходы и расходы 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 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 2025 гг., прогноз на 1-й прогнозный период

Параметр	2025 г., руб. без НДС (факт)	2026 г., руб. без НДС (расчет)[133]	Доля года до индексации[134]	1 прогнозный период, руб. без НДС
Эксплуатационный платеж	15 063 295,05	15 892 654,97 [135]	0,47	16 280 929,95[136]
Возмещение коммунальных платежей	25 032 015,01	26 410 236,04[137]		27 055 467,05[138]

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 арендатором (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 GLA/год без НДС	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	43 336 397 (прогноз)	3 680 руб./кв. м/год (GBA) (прогноз) 5 417 руб./кв. м/год (GLA) (прогноз)	6 571 руб./кв. м GLA/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2026
			1 500 — 4 000 руб./кв. м GLA/год без НДС (якорные арендаторы) 9 000–25 000 руб./кв. м GLA/год без НДС (торговые галереи)	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

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 **43 336 397 руб. без учета НДС** в 1-прогнозном периоде.

[133] Доходы с учетом индексации 2026 г. в размере 5,51%

[134] = 170 / 365, где 170 — количество дней до индексации, 365 — количество дней в году

[135] = 15 063 295,05 * (1+5,51%)

[136] = 15 892 654,97 * 0,47 + 15 892 654,97 * (1+4,57%) * (1-0,47), где 4,57% — ИПЦ в 2027 г.

[137] = 25 032 015,01 * (1+5,51%)

[138] = 26 410 236,04 * 0,47 + 26 410 236,04 * (1+4,57%) * (1-0,47), где 4,57% — ИПЦ в 2027 г.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам коммунальных и эксплуатационных расходов за 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 1-ый прогнозный период, а именно июль 2026 г. — июль 2027 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.4. Фактические данные по коммунальным и эксплуатационным расходам за 2025 г., прогноз на 1-й прогнозный период

Параметр	2025 г., руб. без НДС (факт)	2026 г., руб. без НДС (расчет)[139]	Доля года до индексации[140]	1 прогнозный период, руб. без НДС
Коммунальные расходы	25 072 451,19	26 452 898,57[141]	0,47	27 099 171,87[142]
ТО и другие расходы по эксплуатации, включая клининг	15 063 294,60	15 892 654,50[143]		16 280 929,46[144]

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 8.5. 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	43 380 101 (прогноз)	3 683 руб./кв. м/год (GBA) (прогноз) 5 423 руб./кв. м/год (GLA) (прогноз)	6 571 руб./кв. м GLA/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2026
			1 500 — 4 000 руб./кв. м GLA/год без НДС (якорные арендаторы)	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Примечание. Согласно фактическим данным, предоставленным заказчиком, величина коммунальных и эксплуатационных расходов, которые несет собственник, изменяется не равномерно (наблюдается как снижение, так и увеличение расходов год к году, Таблица 8.4). При этом динамика изменений не совпадает с изменением переменной арендной платы (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов) (Таблица 8.2). Поэтому Исполнителем принято решение использовать единый сценарий (консервативный) по прогнозу величины изменения (индексации) переменной арендной платы (компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов) и коммунальных и эксплуатационных расходов, которые несет собственник, на уровень инфляции.

[139] Доходы с учетом индексации 2026 г. в размере 5,51%

[140] = 170 / 365, где 170 — количество дней до индексации, 365 — количество дней в году

[141] = 25 072 451,19 * (1+5,51%)

[142] = 26 452 898,57 * 0,47 + 26 452 898,57 * (1+4,57%) * (1-0,47), где 4,57% — ИПЦ в 2027 г.

[143] = 15 063 294,60 * (1+5,51%)

[144] = 15 892 654,50 * 0,47 + 15 892 654,50 * (1+4,57%) * (1-0,47), где 4,57% — ИПЦ в 2027 г.

Таким образом, величина эксплуатационных и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **43 380 101 руб. без учета НДС** в 1-прогнозном периоде.

В рамках, представленного выше, анализа рассмотрены фактические и возмещаемые коммунальные и эксплуатационные расходы по объекту оценки. Исполнитель установил, что данные затраты в полном объеме компенсируются арендатором. В связи с этим указанные расходы исключены из дальнейших расчетов стоимости объекта.

Прогноз величины потенциального валового дохода от базовой арендной платы

Темп прироста доходов от сданных помещений 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 8.6.Темпы изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий % в год, руб. без НДС

Наименование	Ед. изм.	2026	2027	2028	2029	2030	ПП
Темп прироста арендной ставки в год	%	5,51%	4,57%	4,23%	4,00%	4,00%	4,00%
ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	руб. без НДС	345 088 148	360 869 029	376 133 789	391 179 141	406 826 307	423 099 359

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[145]:

- 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.

[145] 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 8.7).

Таблица 8.7. Расчет величины недозагрузки помещений

Наименование источника	Среднее значение	Ссылка на источник информации
CMWP	9,50%	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/
IBC Real Estate	10,50%	https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/
Nikolliers	8,70%	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Knight Frank	5,60%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026
Среднее значение	**8,58%**	

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%.

Примечание. Если договор долгосрочный и его условия предполагают автоматическую пролонгацию или у арендатора нет стимулов для расторжения (ставка рыночная), то гипотетический покупатель при приобретении объекта будет оценивать не "рыночную вакансию", а существующий арендный поток. Для него этот поток является гарантированным, а вакансия — риском нового собственника только после истечения срока договора, который выходит за пределы постпрогнозного периода.

Для стрит-ритейла на Новом Арбате характерен дефицит предложения и высокая конкуренция среди арендаторов. Это означает, что даже в случае гипотетического освобождения помещения (за рамками прогноза), оно будет замещено с минимальным временным лагом. Однако для реверсии в расчете капитализируем стабильный доход первого постпрогнозного года, который, по условиям договора, гарантирован.

В подтверждение позиции руководствуемся п. 11 МСФО №13, который требует учитывать существующие обременения при оценке справедливой стоимости. Если объект сдан в аренду на рыночных условиях на долгий срок, аналогом для него является не "среднестатистическое" свободное помещение с вакансией 8,58%, а конкретный бизнес с фиксированным денежным потоком. Риск вакансии в таком случае перекладывается на арендатора, а не на собственника.

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[146]. 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"[147] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

[146] Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

[147] Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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;
- арендная плата за земельный участок;
- затраты на замещение (резерв на замещение).

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- 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 2 858 440 994 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 8.8. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	Ставка налога на имущество, %	Величина налога, руб.
2023 и далее	2 858 440 994	2,0%	57 168 820
ИТОГО			**57 168 820**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **57 168 820 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	Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Росгосстрах	https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549	0,03%	0,08%	0,055%
СК "ПАРИ"	https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf			0,228%
Столичный полис	https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3	0,02%	0,50%	0,260%
Гута	https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/	0,04%	0,25%	0,145%
Ресо	https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf			0,320%
Среднее значение		**0,03%**	**0,28%**	**0,20%**

Источник: анализ АО "НЭО центр"

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, фактические затраты на страхование в 2025 году составили 481 301,71 руб. На основании указанных данных Исполнителем принято решение об

определении затрат на страхование на уровне минимальных значений тарифов 0,03% от среднегодовой балансовой стоимости, которые отражают реальные затраты на страхование.

Среднегодовая балансовая стоимость определялась с помощью функции Excel "Подбор параметра". По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливой базы для расчета затрат на страхования, которая соответствует стоимости оцениваемых объектов. Данный метод применяется с помощью функции Excel "Подбор параметра" (Данные — Анализ "что если" — Подбор параметра). Результат расчета затрат на страхование представлен в Таблица 8.13.

Таким образом, расходы на страхование в 1 прогнозный период составили **747 952 руб.**

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 8.10. Расчет арендной платы за земельные участки

Кадастровый номер	Площадь з/у, кв.м	Коэффициент использования з/у	Доля на з/у, кв.м	Ставка арендной платы	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость доли	Арендная плата в год, руб.
77:01:0001046:65	1 442,0	0,2594	374,05	1,50%	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.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что сдачей в аренду оцениваемых площадей будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду площадей. Комиссионные расходы по сдаче площадей в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет месячную арендную плату[148] и равен **8,33%** от загрузки вакантных площадей на дату оценки.

Учитывая, что на оцениваемые помещения заключен долгосрочный договор аренды и вся площадь сдана (вакансия отсутствует), расходы на услуги риелтора по поиску арендаторов не возникают. В связи с этим агентское вознаграждение в расчетах не учитывалось и принято равным 0%.

Определение затрат на замещение (резерв на замещение)

Величина резерва на замещения определена по рыночным данным. Базой для определения резерва на замещения служит показатель расходов на мелкие ремонты руб./кв. м/год в валовой выручке от аренды при 100% загрузке.

Таблица 8.11. Величина резерва на замещение

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Резерв на замещение	1,00%	1,50%	1,25%

Источник: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf

Показатель затрат на замещение принят на уровне среднего значения в размере 1,25% от потенциального валового дохода. Результат расчета затрат на замещение представлен в Таблица 8.11.

[148]URL: https://www.google.ru/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCIQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.kommersant.ru%2Fdoc%2F2086769&ei=5GVMVeyCIcK7swHSu4DwAQ&usg=AFQjCNH4zAB1PWwXlAjYbYdOBGzfRfvTZA&sig2=6PJtF0jWdcmNnQjPbn0m_w&bvm=bv.92765956,d.bGg&cad=rjt

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 8.13).

Примечание. При расчете чистого операционного дохода эксплуатационные и коммунальные расходы не учитывались, поскольку в соответствии с условиями договоров аренды они полностью возмещаются арендатором, что подтверждается в п. 5.4 Договора аренды №02/19 от 20.05.2019 г. и проведенным анализом в разделе 8.2.2 настоящего Отчета.

8.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[149].

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[150].

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 8.12. Расчет ставки капитализации

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Значение в расчете	Ссылка на источник информации
CMWP	12,00%	13,00%	12,50%	12,00%	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/
IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	11,50%	https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
KnightFrank	12,00%	13,50%	12,75%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026
Статриелт	7,00%	11,00%	9,00%	9,00%[151]	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

[149] Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

[150] "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

[151]Принято среднее значение, так как минимальное значение диапазона не соответствует рыночным данным.

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Значение в расчете	Ссылка на источник информации
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.	9,00%	15,00%	12,00%	9,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026
Среднее значение	**10,42%**	**12,92%**	**11,67%**	**10,75%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

При проведении расчетов Исполнитель принимает минимальное значение ставки капитализации, равное **10,75%** на основании рыночных данных, учитывая класс объекта оценки и его месторасположение (расположен в центральной части города, в пределах Садового кольца, в торговом коридоре, имеет хорошую проходимость), а также тот факт, что по состоянию на дату оценки помещения объекта оценки на 100% сданы в долгосрочную аренду сроком на 20 лет одному арендатору (риски по недозагрузке помещений при сдаче в аренду субарендаторам несет арендатор), 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 8.6.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) для ТЦ "Новоарбатский", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$\mathbf{O_n = 10,75\% + 4,00\% = 14,75\%.}$$

Примечание: Исполнителем проведен анализ и обоснование ставки дисконтирования.

1. Безрисковая ставка, указанная в отчете (16,63%), не может использоваться как база для кумулятивного построения в текущих макроэкономических условиях.

В отчете в качестве безрисковой принята доходность 20-летних ОФЗ на дату оценки — 16,63%. Однако эта ставка включает в себя инфляционные ожидания и является номинальной.

Согласно стандартам оценки, для кумулятивного метода должна использоваться реальная (очищенная от инфляции) безрисковая ставка, поскольку премии за риски и темпы роста уже учитывают инфляционную составляющую.

2. Расчет реальной безрисковой ставки С использованием формулы Фишера:

Реальная ставка = (Номинальная ставка – Инфляция) / (1 + Инфляция)

Принимая: Номинальная ставка (ОФЗ) = 16,63%

Целевой уровень инфляции ЦБ РФ / среднегодовая инфляция на ближайшую дату к дате оценки (июнь 2026 г.) составляет 6%[152].

Получаем реальную ставку ≈ 10,03% (формула Фишера - 16,63%-6,0%/(1+6%)).

3. Ставка дисконтирования 14,75% корректно превышает реальную безрисковую ставку.

Реальная безрисковая ставка: ~10,63%

Ставка дисконтирования: 14,75%

[152] https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2026-6/

Превышение составляет ~4,72 п.п., что полностью покрывает все премии за риски (страновой риск, риск ликвидности, инвестиционный менеджмент и др.).

Таким образом, номинальная ставка 16,63% не является базой для кумулятивного построения, а лишь индикатором рыночной доходности, которая в условиях высокой инфляции не может служить ориентиром для сравнения с рисковыми вложениями.

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.

$$\mathbf{С = \frac{ЧОД}{К}},$$

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[153]:

- 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[154].

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 **10,75%**.

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 (22%) составляет:

2 764 878 000 (Два миллиарда семьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот семьдесят восемь тысяч) руб.

[153] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

[154] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

Таблица 8.13. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 15.07.2026 14.07.2027	Период 2 15.07.2027 13.07.2028	Период 3 14.07.2028 13.07.2029	Период 4 14.07.2029 14.07.2030	Период 5 15.07.2030 14.07.2031	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 (с учетом эксплуатационных расходов), руб./кв. м в год	29 301	30 641	31 937	33 214	34 543	35 925
5	Темпы роста арендной ставки, %	5,51%	4,57%	4,23%	4,00%	4,00%	4,00%
6	**ПВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС**	**345 088 148**	**360 869 029**	**376 133 789**	**391 179 141**	**406 826 307**	**423 099 359**
7	ПВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	345 088 148	360 869 029	376 133 789	391 179 141	406 826 307	423 099 359
8	Уровень недозагрузки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	**ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов), руб. без НДС**	**345 088 148**	**360 869 029**	**376 133 789**	**391 179 141**	**406 826 307**	**423 099 359**
10	ДВД от арендованных помещений (базовая арендная плата)	345 088 148	360 869 029	376 133 789	391 179 141	406 826 307	423 099 359
11	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	2 535 432 000	2 493 174 800	2 450 917 600	2 408 660 400	2 366 403 200	2 324 146 000
12	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	2 450 917 600	2 408 660 400	2 366 403 200	2 324 146 000	2 281 888 800	2 239 631 600
13	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	2 493 174 800	2 450 917 600	2 408 660 400	2 366 403 200	2 324 146 000	2 281 888 800
14	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	5,51%	4,57%	4,23%	4,00%	4,00%	4,00%
15	Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб./год (НДС не облагается)	(57 168 820)	(57 168 820)	(57 168 820)	(57 168 820)	(57 168 820)	(57 168 820)
16	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)
17	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости), руб./год без НДС	(747 952)	(735 275)	(722 598)	(709 921)	(697 244)	(684 567)
18	Величина ежегодных отчислений в резерв на замещение, руб./год без НДС	(4 313 602)	(4 510 863)	(4 701 672)	(4 889 739)	(5 085 329)	(5 288 742)
19	**Итого операционные расходы, руб./год без НДС**	**(66 488 109)**	**(66 672 693)**	**(66 850 825)**	**(67 026 215)**	**(67 209 128)**	**(67 399 864)**
20	**Чистый операционный доход объекта, руб./год без НДС**	**278 600 039**	**294 196 336**	**309 282 964**	**324 152 926**	**339 617 179**	**355 699 495**
21	Ставка дисконтирования, %						14,75%
22	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						10,75%
23	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, руб. без НДС						3 308 832 515
24	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8715	0,8715	0,8715	0,8715	0,8715	
25	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9335	0,8135	0,7090	0,6178	0,5384	0,5026

№ п/п	Период Показатель	Период 1 15.07.2026 14.07.2027	Период 2 15.07.2027 13.07.2028	Период 3 14.07.2028 13.07.2029	Период 4 14.07.2029 14.07.2030	Период 5 15.07.2030 14.07.2031	Постпрогнозный период
26	Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	260 078 724	239 336 105	219 267 499	200 269 824	182 853 184	1 663 073 004
27	Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС						2 764 878 000
28	**Стоимость единого объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб. с НДС**						**3 373 151 160**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном 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.

Примечание.

В соответствии с п. 24 ФСО № VII, согласно которому взвешивание результатов подходов осуществляется экспертным путем, а не посредством арифметического деления набранных баллов.

Балльная оценка в Таблице 9.1 выполняет исключительно вспомогательную (ранжирующую) функцию для качественного сравнения подходов по степени достоверности. Итоговые веса устанавливаются оценщиком на основе анализа полноты и надежности исходных данных.

В рамках экспертного суждения было установлено следующее соотношение:

- Доходный подход — имеет вес 90%, так как базируется на реальном подтвержденном денежном потоке по действующему долгосрочному договору аренды, что обеспечивает максимальную достоверность результата.
- Сравнительный подход — имеет вес 10%, так как основан на публичных офертах (ценах предложения) аналогов, требующих множества корректировок, и не учитывает уникальное обременение объекта в виде долгосрочной аренды.

Указанные в отчете значения 10% и 90% являются округленными (с учетом того, что соотношение набранных баллов составляет 1 к 8). В рамках допустимой погрешности оценочных расчетов данное округление является корректным и не влияет на итоговый вывод о величине рыночной стоимости.

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	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договов аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Соответствует в полной мере	0	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	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		1		8	
Общая сумма положительных критериев				9	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**10%**		**90%**	

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.

С учетом проведенного согласования результатов оценки, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — **10%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **90%**;

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

2 803 654 000 (Два миллиарда восемьсот три миллиона шестьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	3 152 636 000	0,1	315 264 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	2 764 878 000	0,9	2 488 390 000
3	Стоимость помещения в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	**Справедливая стоимость помещения, руб. (без учета НДС (22%)), в том числе:**			**2 803 654 000**
4.1.	справедливая стоимость права аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (22%))	229 446 000	1,0	229 446 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений без НДС)			2 574 208 000
5	**Справедливая стоимость помещения, руб. (с учетом НДС (22%)), в том числе:**			**3 420 457 880**
5.1.	справедливая стоимость права аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (22%))	279 924 120	1,0	279 924 120
5.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (с учетом НДС (22%))			3 140 533 760

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:

$$2\,475{,}3*x + 2\,718{,}0*y + 6\,584{,}1*z = 2\,574\,208\,000,$$

$$y = 0{,}99*x,$$

$$z = 0{,}75*x,$$

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.

2 574 208 000 — справедливая стоимость нежилых помещений, руб. без учета НДС;

0,99 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на 2 этаже к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже;

0,75 — 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 = 254 766 руб./кв. м без учета НДС;
- y = 252 219 руб./кв. м без учета НДС;
- z = 191 075 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	764 280 000	932 421 600
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал №2, Этаж №2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	824 499 000	1 005 888 780
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж №подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	354 806 000	432 863 320
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	630 623 000	769 360 060
	Итого по оцениваемым нежилым помещениям:						**2 574 208 000**	**3 140 533 760**
5	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:65 общей площадью 374,05 кв. м						57 522 000	70 176 840
6	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:64 общей площадью 1 081,93 кв. м						166 380 000	202 983 600
7	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3400 общей площадью 29,57 кв. м						4 547 000	5 547 340
8	Право долгосрочной аренды (49 лет) на часть земельного участка с кадастровым номером: 77:01:0001046:3408 общей площадью 6,48 кв. м						997 000	1 216 340
	Итого по оцениваемым земельным участкам:						**229 446 000**	**279 924 120**
	ИТОГО:						**2 803 654 000**	**3 420 457 880**

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 сентября 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; Международным стандартам финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" и IAS 40 "Инвестиционное имущество", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11.06.2016 № 111н;
- 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 саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки



С. С. Окунев

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

Е. А. Варламова

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);
- 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-200/26 от 29.01.2026 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.

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; Международным стандартам финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" и IAS 40 "Инвестиционное имущество", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)

16 "Аренда", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11.06.2016 № 111н;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

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"



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

дубликат
от 18.12.2014

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский пер.,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор *А.Е. Савостьянов*

"СМАО"

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «01» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50021/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50021/25** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
ОГРН: 1137746344933

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 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 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, 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

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: 1 июня 2026 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.

ДОВЕРЕННОСТЬ №76/26

Одиннадцатое июня две тысячи двадцать шестого года

город Москва

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

Варламову Елену Анатольевну (паспорт серия 45 21 №123075, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-094, дата выдачи — 10.02.2021 г., адрес регистрации: 123181, Москва г, Маршала Катукова ул, дом № 19, корпус 1, кв.117),

подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг Департаментом оценки коммерческой недвижимости и проектов, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, отчеты, заключения, иные результаты услуг, оказанных Обществом, за исключением актов сдачи-приемки услуг, оказанных Обществом.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2026 г. без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица **Е. А. Варламова**

Генеральный директор **А. П. Акулин**

АО «НЭО Центр»
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
info@neoconsult.ru
+7 (495) 739-39-77
neoconsult.ru



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3956**
дата включения в реестр **08 февраля 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «08» декабря 2025 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50027/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50027/25** (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:**

Окунев Сергей Сергеевич
Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Гурьева, д. 11, кв. 43
ИНН: 504013895871

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 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 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

СМАО
саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

№ 2777 от 01.06.2026

Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества "НЭО Центр"** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
044534-1	04.10.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.10.2024 - 04.10.2027		
031660-1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021 - 15.11.2024		
015750-1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018 - 23.11.2021		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «1» июня 2026.

Дата составления выписки «1» июня 2026.

Генеральный директор СМАО С. В. Суслова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044534-1 « 04 » октября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Окуневу Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » октября 20 24 г. № 374

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » октября 20 27 г.


027680 - КА1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730	
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.:	356452408.47
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: 10897146184787998001551183840881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, 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: 10897146184787998001551183840881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730			
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 по 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	
		предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. II, площадью 3999.9 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	
		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: 00997144154787980001555116834000107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730			
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 Русламовна 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 Шуэ 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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		предмет:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, строен.1,кад.№ 77:01:0001046:1528,нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 999,9 кв.м, этаж 1, весь объект
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997144154787980001555116834000107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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: 00997141847979980001111810400810754A2 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 18.01.2027	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

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404730	
Кадастровый номер: 77:01:0001046:1528	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141847979980001111810400810754A2 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 18.01.2027	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 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 11

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897	
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.:	1186438839.59
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: 6B9F1A01A7F9B0001551B0A0001F5A02
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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: 11

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Сведения о кадастровом инженере:	Васин Михаил Александрович, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6B9F1A01A7F9B0001551B0A0001F5A02
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
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:		Аренда
	предмет:		часть объекта, этаж 2, пом IV, часть ком.19,23-47, часть ком.48, этаж 1, пом. IV, часть ком.1 площадью 1092,6 кв.м
	дата государственной регистрации:		14.11.2025 17:59:40
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:2551-77/060/2025-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.09.2024 по 30.08.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕНДЕЛЕЕВ", ИНН: 7707460654
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор субаренды, № БЫК-08/24, выдан 30.08.2024, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/060/2025-10 Дополнительное соглашение к договору субаренды № БЫК - 08/24 от 30.08.2024 года, № 1, выдан 30.10.2025, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/060/2025-10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997141E47F9980001551E0040001F5442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551		

			Дополнительное соглашение к договору субаренды № БЫК - 08/24 от 30.08.2024 года, № 2, выдан 26.11.2025, дата государственной регистрации: 16.12.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/060/2025-11
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	предмет:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул Новый Арбат, д 11, строение 1, площадью 3445,3 кв.м., с кадастровым номерами 77:01:0001046:2551
	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: 03997141E47F9980001551E0040001F5442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897	
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 Шуэ 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 Аснева Амина Русланова 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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		предмет:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1,кад.№ 77:01:0001046:2551,Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 445,3 кв.м, весь объект
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141E847F9F000031551000400010754A0 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2023	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

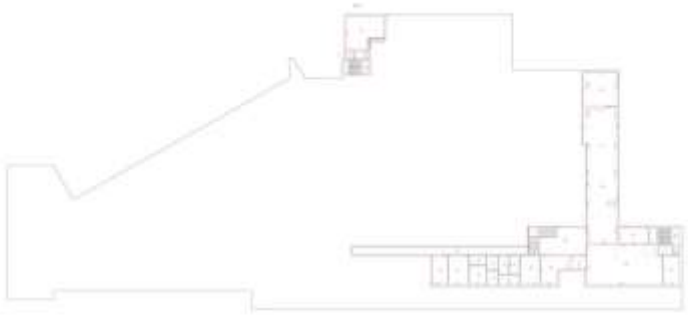
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141E847F9F000031551000400010754A0 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2023	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

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: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997140184797980001555184068107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		

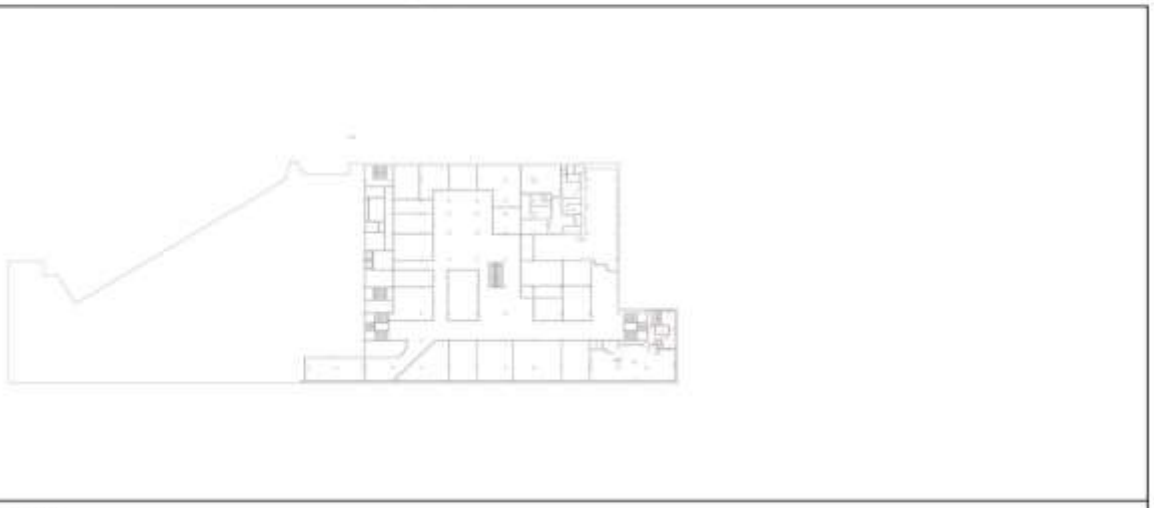
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997140184797980001555184068107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		



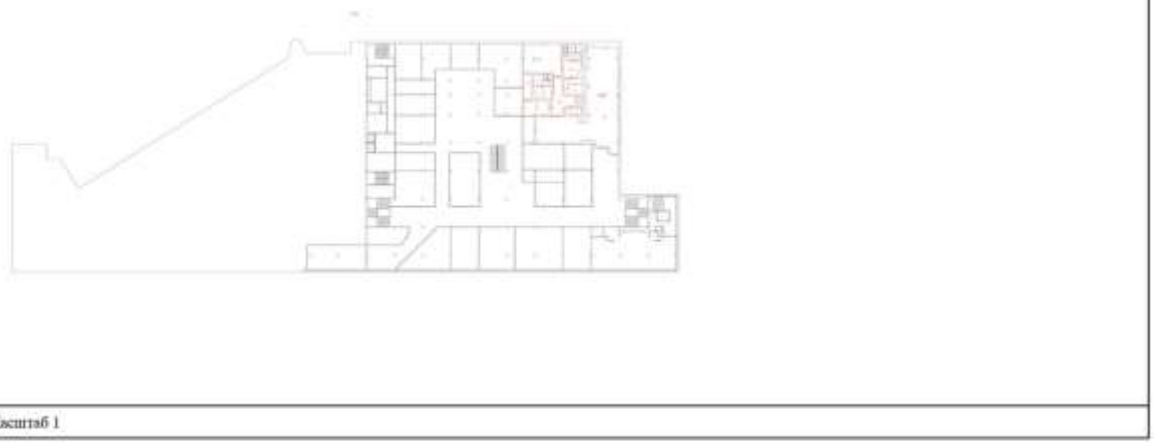
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141E847F9F8000155210E0A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2551	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141E847F9F8000155210E0A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 11

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: 11
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417897			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	188.8		данные отсутствуют
2	379.3		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
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.:	869105454.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	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: 00F97341B47F9F6B0033333B4B81B7E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

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: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
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 о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, 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: 00F97341B47F9F6B0033333B4B81B7E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

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: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
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
	предмет:	часть помещения № 1 общей площадью 58,6 (пятьдесят восемь целых и шесть десятых) квадратных метра, находящиеся на первом этаже, в здании по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
	дата государственной регистрации:	14.11.2025 17:59:40
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77/060/2025-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2024 по 30.08.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕНДЕЛЕЕВ", ИНН: 7707460654
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № БЫК-08/24, выдан 30.08.2024, дата государственной регистрации: 14.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:2551-77/060/2025-10
	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: 03997141E47F9900001551E0E4000107544D
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	предмет:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1,кад.№ 77:01:0001046:2897,Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 910,6 кв.м, весь объект
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997141E47F9900001551E0E4000107544D
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

4.1	вид:	Доверительное управление	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1, площадью 2910.6 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00897344184797990001555184000197544C
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897

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

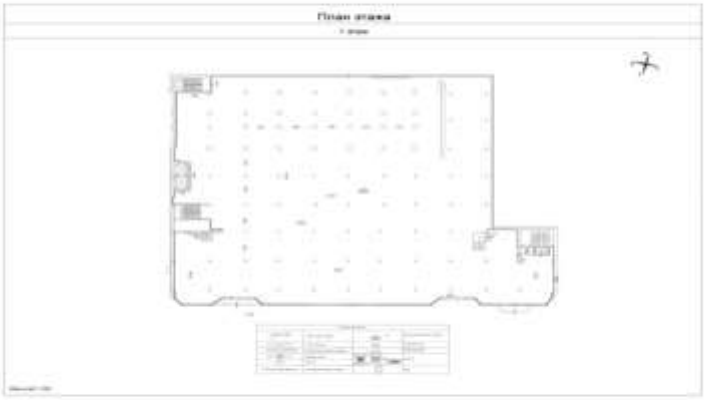
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00897344184797990001555184000197544C
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 7

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: 9
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997A61B479F9000155511B0A0001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740			
Кадастровый номер: 77:01:0001046:2897	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997A61B479F9000155511B0A0001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 9 Лист 9

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: 9
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95417740			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897		

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	109	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. II, ком. 12-13	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 31.12.2025 по 30.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404849	
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.:	446444291.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997A6184787F9B00015511B0A00E1F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404849	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2906
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997A6184787F9B00015511B0A00E1F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027	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
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404849			
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	
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва, ул Новый Арбат, д 11, строен 1, площадью 1856.9 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	
	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: 5D9F3A61E7F9900021511E0A0001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.03.2023

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
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404849			
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 Русланович 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 Шуэ 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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	предмет:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, строен.1,кад.№ 77:01:0001046:2906,нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 856,9 кв.м, этаж подвал 2, весь объект	
	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: 5D9F3A61E7F9900021511E0A0001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.03.2023

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
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95404840			
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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
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, м²:	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: 00997141E47F9F8000155210004000107E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

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: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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: 00997141E47F9F8000155210004000107E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

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: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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, 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, лесничестве:	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 федерального государственного земельного контроля (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: 10997140184787898001555188344881075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
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 участком) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:3400. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.11.2020; реквизиты документа-основания: федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ выдан: Правительство РФ; приказ от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; приказ от 11.02.2019 № 130 выдан: Министерство культуры Российской Федерации; приказ от 09.08.2019 № 654 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 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,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997140184787898001555188344881075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5589734E1847F9900001111E0040001F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	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: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969				
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
		предмет:		Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 4171 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		дата государственной регистрации:		09.07.2026 15:45:30
		номер государственной регистрации:		77:01:0001046:64-77/060/2026-59
		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 "ЦЕНТР", ИНН: 9704262390
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5589734E1847F9900001111E0040001F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		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 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 23.06.2026, дата государственной регистрации: 09.07.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/060/2026-33
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		предмет:	Весь объект
		дата государственной регистрации:	27.11.2025 18:25:18
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-57
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР", ИНН: 7702822572
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144154787999001555138344001075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 52

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		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 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 4171 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144154787999001555138344001075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969

Кадастровый номер: 77:01:0001046:64

	дата государственной регистрации:	23.10.2025 21:16:09
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-56
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.10.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ СЕРВИС", ИНН: 7729590103
	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 правообладателем зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке № М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.10.2025, дата государственной регистрации: 23.10.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-25
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Аренда
	предмет:	весь объект
	дата государственной регистрации:	16.09.2025 08:07:41
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-55
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997A4184787F9B00015511B84000187E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969

Кадастровый номер: 77:01:0001046:64

	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-23
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Аренда
	предмет:	весь объект
	дата государственной регистрации:	05.08.2025 20:14:15
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2025-53
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СЭЛТО-М", ИНН: 7703031862
	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 22.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-54

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997A4184787F9B00015511B84000187E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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: 03997341E47F9900001551E0040001F5442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 4171 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997341E47F9900001551E0040001F5442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/060/2024-45
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F97A4184787F9B00155218E8A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.03.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 3750 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		дата государственной регистрации:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77/051/2022-39
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00F97A4184787F9B00155218E8A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.03.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 3750 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		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 "Лавинда Плюс", ИНН: 7704254011
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 3750 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 3750 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:64
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997143184787980001555184000187544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997143184787980001555184000187544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
	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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D9F1341547F9900001551D0040001F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D9F1341547F9900001551D0040001F5442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 21

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: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900	Условные обозначения		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6B9F7341E67F9900001551E004000197544C
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027

Раздел 3.1 Лист 22

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: 32

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	85°21.4'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	355°1.8'	0.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	85°24.8'	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°33.6'	0.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	85°40.4'	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	355°20.0'	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	85°24.8'	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	85°12.0'	35.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	130°21.9'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	41°59.2'	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	86°35.0'	1.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	131°40.6'	1.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	176°10.1'	4.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	85°14.5'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	355°23.1'	3.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	86°3.3'	0.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°31.7'	3.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	355°31.5'	2.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	85°21.4'	27.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	175°24.2'	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6B9F7341E67F9900001551E004000197544C
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027

Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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: 10997141347979900015511810340881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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'	10.04	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: 10997141347979900015511810340881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	85°51.9'	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	355°8.7'	2.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	265°46.6'	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	355°36.1'	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	265°39.4'	0.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	355°46.7'	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	265°56.7'	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	356°11.2'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	264°35.8'	6.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	355°11.2'	14.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	81°15.2'	0.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.1	355°31.3'	2.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144154787898001555118884008187544E Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 26

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: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат ПМСК Москвы			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1
2	9495.25	6058.44	закрепление отсутствует	0.1
3	9495.71	6058.4	закрепление отсутствует	0.1
4	9496.27	6065.38	закрепление отсутствует	0.1
5	9495.85	6065.42	закрепление отсутствует	0.1
6	9496.68	6076.39	закрепление отсутствует	0.1
7	9497.17	6076.35	закрепление отсутствует	0.1
8	9497.73	6083.33	закрепление отсутствует	0.1
9	9497.26	6083.37	закрепление отсутствует	0.1
10	9500.22	6118.62	закрепление отсутствует	0.1
11	9498.86	6120.22	закрепление отсутствует	0.1
12	9499.86	6121.12	закрепление отсутствует	0.1
13	9499.94	6122.46	закрепление отсутствует	0.1
14	9499.21	6123.28	закрепление отсутствует	0.1
15	9494.88	6123.57	закрепление отсутствует	0.1
16	9495.62	6132.46	закрепление отсутствует	0.1
17	9499.46	6132.15	закрепление отсутствует	0.1
18	9499.48	6132.44	закрепление отсутствует	0.1
19	9499.01	6132.48	закрепление отсутствует	0.1
20	9499.29	6136.06	закрепление отсутствует	0.1
21	9501.59	6135.88	закрепление отсутствует	0.1
22	9503.82	6163.34	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144154787898001555118884008187544E Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

1	2	3	4	5
23	9501.83	6163.5	закрепление отсутствует	0.1
24	9502.09	6166.64	закрепление отсутствует	0.1
25	9504.08	6166.48	закрепление отсутствует	0.1
26	9505.69	6187.08	закрепление отсутствует	0.1
27	9478.63	6189.28	закрепление отсутствует	0.1
28	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
29	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
30	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
31	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
32	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
33	9476.42	6166.6	закрепление отсутствует	0.1
34	9479.27	6170.61	закрепление отсутствует	0.1
35	9480.45	6169.86	закрепление отсутствует	0.1
36	9484.26	6175.38	закрепление отсутствует	0.1
37	9484.55	6175.16	закрепление отсутствует	0.1
38	9487.6	6179.46	закрепление отсутствует	0.1
39	9487.76	6179.35	закрепление отсутствует	0.1
40	9492.26	6176.15	закрепление отсутствует	0.1
41	9493.89	6178.3	закрепление отсутствует	0.1
42	9499.34	6174.3	закрепление отсутствует	0.1
43	9469.24	6130.37	закрепление отсутствует	0.1
44	9467.78	6130.85	закрепление отсутствует	0.1
45	9466.43	6127.48	закрепление отсутствует	0.1
46	9466.43	6127.27	закрепление отсутствует	0.1
47	9467.49	6126.64	закрепление отсутствует	0.1
48	9466.69	6115.01	закрепление отсутствует	0.1
49	9464.48	6089.6	закрепление отсутствует	0.1
50	9463.17	6073.76	закрепление отсутствует	0.1
51	9456.77	6074.37	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03997340184797898001555118184008107544D Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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: 03997340184797898001555118184008107544D Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 29

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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	9496.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144184787990001555110184000810754442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 30

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
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;

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144184787990001555110184000810754442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 31

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

		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. п.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 (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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10897144184787990001555188440881975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 32
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95439969			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64		

		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: 10897144184787990001555188440881975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027	
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 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
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, м²:	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997134184787990001331183400810754422 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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. и.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. и.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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997134184787990001331183400810754422 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 10.01.2023	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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, 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 федерального государственного земельного контроля (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: 03997141E47F9900001551E0004001F5440
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03997141E47F9900001551E0004001F5440
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

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: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	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: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
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	
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1442 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
		дата государственной регистрации:	09.07.2026 15:45:30	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2026-32	
		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 "ЦЕНТР", ИНН: 9704262390	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
	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 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 23.06.2026, дата государственной регистрации: 09.07.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/060/2026-33
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	предмет:	Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.11.2025 18:25:18
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-30
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР", ИНН: 7702822572
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141E67F9F0000155110E0A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
	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 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1442 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141E67F9F0000155110E0A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		дата государственной регистрации:	23.10.2025 21:16:09
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-29
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.10.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ СЕРВИС", ИНН: 7729590103
		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 02.10.2025, дата государственной регистрации: 23.10.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-25
		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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	16.09.2025 08:07:41
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-28
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997341847979980017221884008197544[illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-23
		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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	05.08.2025 20:14:15
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2025-27
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СЭЛТО-М", ИНН: 7703031862
		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 22.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-54

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997341847979980017221884008197544[illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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: 9704259957
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1442 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
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 обездиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:65-77/060/2024-23
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3D9971A1D47F0900001551100040001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1450 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
		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 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3D9971A1D47F0900001551100040001D7A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1450 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
		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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1089734E1847F9900031511B04000197A4C Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1450 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
		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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1089734E1847F9900031511B04000197A4C Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

	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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.12	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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)), расположенный по адресу: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1, площадью 1450 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:65
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 339971441847970900001111010440001975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.13	вид:	Аренда
	предмет:	весь объект
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 339971441847970900001111010440001975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997A6184787F9B00015511B0A06B1B7A40 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997A6184787F9B00015511B0A06B1B7A40 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

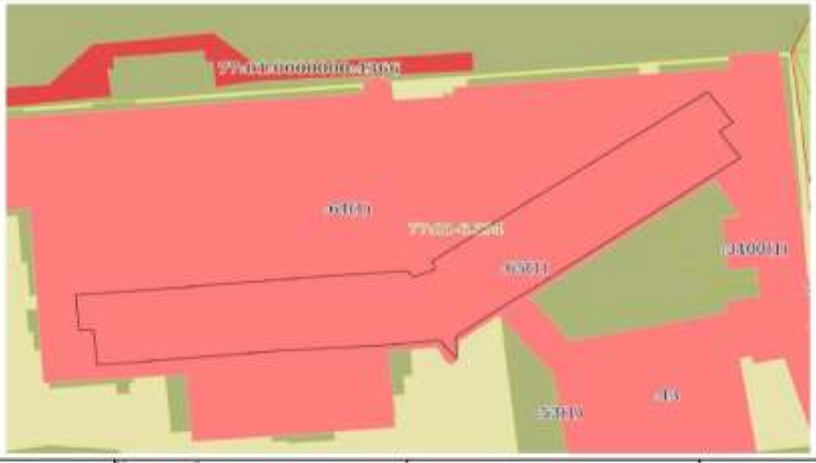
Раздел 3 Лист 21

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: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997241E67F9F0000155210004000197E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 22

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: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	143°43.4'	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:64(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: 00997241E67F9F0000155210004000197E442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1099714d1b47979f4000155110f4d4d61075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 24

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: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
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 квадратическая 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	9475.78	6159.97	Закрепление отсутствует	0.1
8	9460.64	6141.22	Закрепление отсутствует	0.1
9	9455.67	6134.12	Закрепление отсутствует	0.1
10	9451.68	6134.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	9455.05	6131.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	9454.56	6126.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	9454.24	6123.71	Закрепление отсутствует	0.1
14	9453	6104.18	Закрепление отсутствует	0.1
15	9450.61	6077.22	Закрепление отсутствует	0.1
16	9456.82	6076.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	9456.77	6074.37	Закрепление отсутствует	0.1
18	9463.17	6073.76	Закрепление отсутствует	0.1
19	9464.48	6089.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	9466.69	6115.01	Закрепление отсутствует	0.1
21	9467.49	6126.64	Закрепление отсутствует	0.1
22	9466.43	6127.27	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1099714d1b47979f4000155110f4d4d61075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

1	2	3	4	5
23	9466.43	6127.48	Закрепление отсутствует	0.1
24	9467.78	6130.85	Закрепление отсутствует	0.1
25	9469.24	6130.37	Закрепление отсутствует	0.1
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 26

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
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;

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		Реестровый номер границы: 77:01-8.227; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Культурный слой "Земляного города" (Скородома), XVI-XVII вв. и.э. (достопримечательное место); Тип зоны: Территории объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997141154797999001111010440001975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 28
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95440253			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65		

		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: 10997141154797999001111010440001975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	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 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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, м²:	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00897144184787998001555218834881075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00897144184787998001555218834881075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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, 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 федерального государственного земельного контроля (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: 03897144184787998001555188446881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

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: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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: 03897144184787998001555188446881075442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

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: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03897344184797980001555180344001075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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	
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
		дата государственной регистрации:	09.07.2026 15:45:30	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2026-30	
		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 "ЦЕНТР", ИНН: 9704262390	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03897344184797980001555180344001075442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		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 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 23.06.2026, дата государственной регистрации: 09.07.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/060/2026-33
		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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		предмет:	Весь объект
		дата государственной регистрации:	27.11.2025 18:25:18
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-26
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР", ИНН: 7702822572
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		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 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28
		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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

		дата государственной регистрации:	23.10.2025 21:16:09
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-24
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.10.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ СЕРВИС", ИНН: 7729590103
		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 02.10.2025, дата государственной регистрации: 23.10.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-25
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	16.09.2025 08:07:41
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-22
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D0F3A1E847F9900001511E0040001F5440 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-23
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	05.08.2025 20:14:15
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2025-21
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СЭЛТО-М", ИНН: 7703031862
		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 22.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-54

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D0F3A1E847F9900001511E0040001F5440 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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: 1099734184797999001551184666107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 1099734184797999001551184666107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/060/2024-16
		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 правообладателем 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5B9F3A1B47F9900001111B8A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
		дата государственной регистрации:	12.07.2022 20:49:05
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5B9F3A1B47F9900001111B8A0001F5A42
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141847979980001111810400810754
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 16.12.2021 по 10.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, № М-01-055769, выдан 10.12.2021, ДГИ, дата государственной регистрации: 16.02.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/051/2022-34
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997141847979980001111810400810754
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

	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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.12	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
	дата государственной регистрации:	14.01.2022 18:17:38
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3400-77/051/2022-8

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 339971441847878900001551180344000107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

	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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.13	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, площадью 114 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3400
	дата государственной регистрации:	30.07.2021 19:31:03

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 339971441847878900001551180344000107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		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
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.14	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 10897144184787890001555188340881975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-055769, 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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 10897144184787890001555188340881975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

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: 339973431847979980001555318884008107544 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.03.2027	инициалы, фамилия

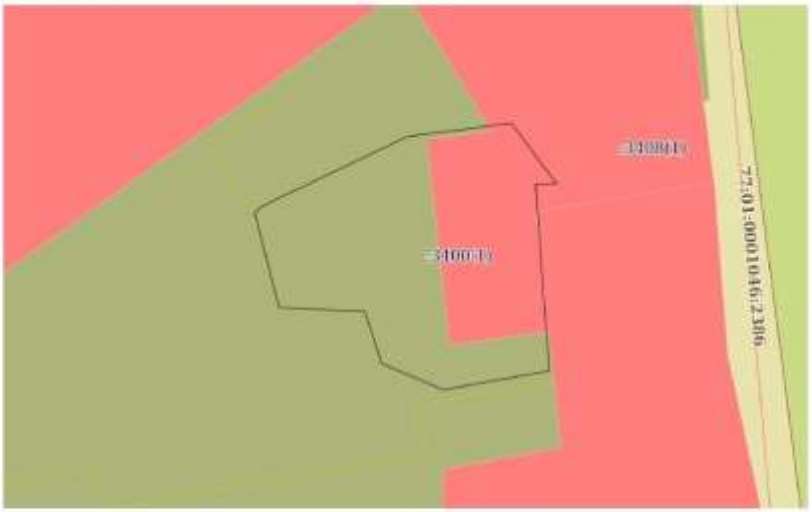
Раздел 3 Лист 22

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: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339973431847979980001555318884008107544 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 23

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: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141B47979980001555188846881975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 10.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 24

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: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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: 00997141B47979980001555188846881975442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 25

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
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;

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5B9F3A1B47F9900001111B0A00E1F5A2 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400

		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. п.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 (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. п.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5B9F3A1B47F9900001111B0A00E1F5A2 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445528			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		

		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: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	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 14.07.2026, поступившего на рассмотрение 14.07.2026, 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: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
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
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, земельный участок 11/1
Площадь, м²:	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141E6479F0000155210004000197A42 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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. и.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. и.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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00997141E6479F0000155210004000197A42 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах 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, 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 федерального государственного земельного контроля (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	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
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, 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):

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D8F3A1B4C7E9F0D2A5B6C8E1F4A7D9B0C3E5F8A Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	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: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
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	
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, улица Новый Арбат, земельный участок 11/1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	
		дата государственной регистрации:	09.07.2026 15:45:30	
		номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2026-27	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.08.2021 по 22.04.2069	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЦЕНТР", ИНН: 9704262390	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3D8F3A1B4C7E9F0D2A5B6C8E1F4A7D9B0C3E5F8A Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

	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 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 23.06.2026, дата государственной регистрации: 09.07.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:65-77/060/2026-33
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	предмет:	Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.11.2025 18:25:18
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-25
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.11.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ "ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР", ИНН: 7702822572
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

	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 30.10.2025, дата государственной регистрации: 27.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-27 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 25.12.2025, дата государственной регистрации: 12.02.2026, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2026-28
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

	дата государственной регистрации:	23.10.2025 21:16:09
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-24
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.10.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ СЕРВИС", ИНН: 7729590103
	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 02.10.2025, дата государственной регистрации: 23.10.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-25
	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 объединенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Аренда
	предмет:	весь объект
	дата государственной регистрации:	16.09.2025 08:07:41
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-23
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06 октября 2020 г. № М-01-055769, выдан 05.09.2025, дата государственной регистрации: 16.09.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/060/2025-23
	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 объединенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Аренда
	предмет:	весь объект
	дата государственной регистрации:	05.08.2025 20:14:15
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2025-22
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2025 по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СЭЛТО-М", ИНН: 7703031862
	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 22.07.2025, дата государственной регистрации: 05.08.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:64-77/060/2025-54

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Аренда	
	предмет:	весь объект	
	дата государственной регистрации:	13.11.2024 14:13:52	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/060/2024-18	
	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 правообладателем 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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997144184787990001555118884008107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.9	вид:	Аренда	
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408	
	дата государственной регистрации:	12.07.2022 20:49:05	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:3408-77/051/2022-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 с 12.11.2020 по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Лидер", ИНН: 7842432156	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 23.06.2022, дата государственной регистрации: 12.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001046:3400-77/051/2022-13	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00997144184787990001555118884008107544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205		
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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.10	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408
	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 "Лавинда Плюс", ИНН: 7704254011
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 1099714101547979900333333444661975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205		
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408
	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 обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.11	вид:	Аренда
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 1099714101547979900333333444661975442
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Аренда
		предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - 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), расположенный по адресу: Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1, площадью 25 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0001046:3408
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 10997341167979900010331000000197544С
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 09.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6» под управлением Акционерного общества «Сбер Управление Активами», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-055769 от 06.10.2020, № М-01-055769, выдан 02.12.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора от 06.10.2020 №М-01-055769, выдан 01.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	вид:	Аренда
		предмет:	весь объект
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 10997341167979900010331000000197544С
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 09.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144184787998000555118884008187544 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10997144184787998000555118884008187544 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

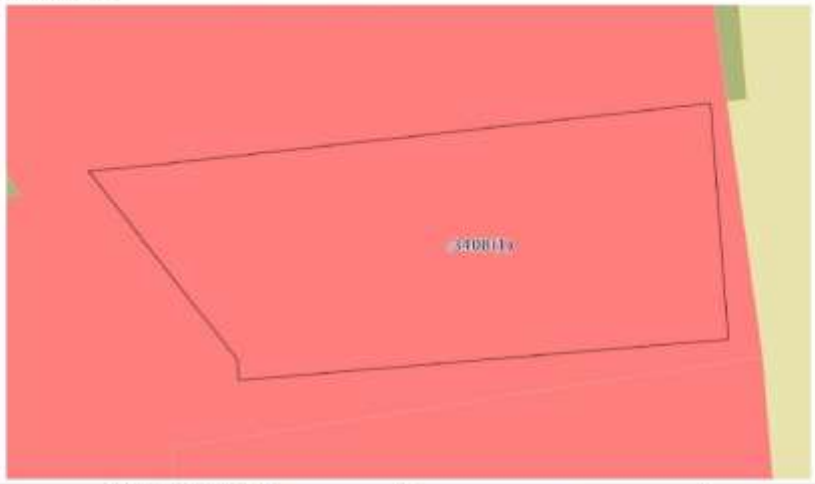
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:60	Условные обозначения		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03897344184787998001555318834008187544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 22

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: 26

14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	175°59.2'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	264°56.7'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	358°1.5'	0.29	данные отсутствуют	77:01:0001046:53(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	321°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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03897344184787998001555318834008187544
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 23

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: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
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	6182.86	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: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 10.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 24

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
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;

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 10.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

		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 05.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
14.07.2026г. № КУВИ-001/2026-95445205			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408		

		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: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2021 по 09.01.2027	инициалы, фамилия

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 02/19

г. Москва «20» мая 2019 г.

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора действующего на основании Устава, с одной стороны,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице

: другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет и общие условия Договора

1.1. Предметом Договора является предоставление Арендодателем за плату во временное владение и пользование Арендатору недвижимое имущество (далее - «Помещения»), указанное в п. 1.2 настоящего Договора.

1.2. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование (аренду) Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, общей площадью 12 212,7 кв.м и включающие в себя:

• нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906, площадью 1 856,9 кв.м (далее – Объект 1), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2014 сделана запись регистрации № 77-77-12/042/2014-689;

• нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528, площадью 3 999,9 кв.м (далее – Объект 2), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2014 сделана запись регистрации № 77-77-12/042/2014-644;

• нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551, площадью 3 445,3 кв.м (далее – Объект 3), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2014 сделана запись регистрации № 77-77-12/042/2014-691;

• нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897, площадью 2 910,6 кв.м (далее – Объект 4), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2014 сделана запись регистрации № 77-77-12/042/2014-696.

1.3. Арендодатель обязуется в течение одиннадцати месяцев с даты подписания настоящего Договора, подтвердить свои права землепользования на земельный(-е) участок(-ки) под зданием, в котором расположены Помещения, предоставив Арендатору заверенные

5.2. Размер **Базовой арендной платы** за все Помещения в месяц составляет **17 916 666 (Семнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек без учета НДС,** кроме того сумма НДС оплачивается Арендатором по ставке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендная плата за землю, занятую арендуемой недвижимостью включена в Базовую арендную плату.

5.2.1. 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, 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. Базовая ставка изменяется с даты, указанной в уведомлении направленном Арендодателем Арендатору. При этом стороны вправе заключить соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

5.3 С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и по последнее число 9 (девятого) месяца аренды Базовая арендная плата не начисляется и не уплачивается. Базовая арендная плата начисляется с 10 (Десятого) календарного месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений, который подписывается Сторонами в дату заключения Договора и выплачивается Арендатором ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Период действия освобождения от уплаты Базовой арендной платы используется Арендатором для осуществления текущего ремонта Помещения, переустройства/перепланировки/переоборудования для доведения Помещений до состояния, необходимого Арендатору для использования по целевому назначению, а также для приведения Помещений в соответствие с нормами пожарной безопасности.

Оплата за неполный месяц осуществляется пропорционально части месяца, в течение которой Арендатор занимает Помещения.

5.4. **Переменная арендная плата** – включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением Помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД, необходимые для эксплуатации Помещений и оплаченные Арендодателем за период действия Договора.

Переменная Арендная плата оплачивается на основании счетов Арендодателя по тарифам снабжающей организации с приложением документов подтверждающих количество и стоимость потребленных Арендатором услуг с расшифровкой таких услуг в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения счета.

Переменная арендная плата начисляется и уплачивается Арендатором с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений.

5.5. Арендодатель своевременно, в срок не позднее 5 (Пятого) числа месяца, предшествующего

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

№ ИСХ-200/26
от «29» января 2026 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИНДЕКСАЦИИ

Между Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» (ИНН 7710183778) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6»

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 2025 года в адрес Арендатора было направлено уведомление об индексации Базовой арендной платы по Договору на ИПЦ с 01 января 2026 года.

Согласно данным Росстата России, величина ИПЦ за декабрь 2025 года к декабрю 2024 года составляет 105,59 %. В связи с чем, для целей индексации Базовой арендной платы подлежит применению ставка 5,59 %.

Руководствуясь пунктом 5.2.1 Договора, настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора, что с 01 января 2026 года размер Базовой арендной платы по Договору составляет 34 081 464,81 (тридцать четыре миллиона восемьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят четыре) рубля 81 копейка в месяц с учетом НДС.

Приложение 1 – Копия уведомления об индексации от 13.11.2025 г. исх. ИСХ-2904/25;

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.

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

№ исх. ИСХ-2904/25
от «13» ноября 2025 г.

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 об индексации с 01 января 2026 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/

77 А Д 6950070

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва, двадцать седьмого сентября две тысячи двадцать четвёртого года.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПЕРВАЯ", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7710183778, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739007570, код причины постановки на учет (КПП): 770301001, адрес юридического лица: 123112, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12 (двенадцать), ЭТАЖ 40 (сорок), **действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»** (правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 29 сентября 2016 года под № 3219), **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6»** (правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 01 октября 2020 года под № 4171), далее - «Доверитель», **в лице гр. Черных Екатерины Викторовны,**

действующей на основании доверенности, удостоверенной Видуловой Екатериной Владимировной, нотариусом города Москвы 23 сентября 2024 года по реестру N 77/2248-н/77-2024-3-1, настоящей доверенностью уполномочивает

гр. **Виноградова Александра Юрьевича,**

гр. **Фетисову Светлану Николаевну,**

далее по отдельности - «Поверенный»,

представлять интересы Доверителя в отношениях с любыми должностными лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, в том числе Департаментом городского имущества города Москвы и его территориальными подразделениями, МВД России и его территориальными подразделениями, МЧС России и его территориальными подразделениями, Правительством Москвы и его структурными и территориальными подразделениями, Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными подразделениями, ФНС России и ее территориальными подразделениями, АО «Почта России» (ИНН 7724490000), ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), для чего Поверенному предоставляются следующие права:

вести переговоры, совершать любые сделки, заключать любые договоры и соглашения в отношении имущества, входящего в состав или приобретаемого в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 6», далее - «**Фонды**», в том числе заключать агентские договоры, договоры аренды, договоры возмездного оказания услуг, договоры займа (кредитные договоры), договоры залога, договоры комиссии, договоры купли-продажи, договоры о передаче договора, договоры о предоставлении независимой гарантии, в том числе банковской гарантии, договоры об открытии банковского вклада, договоры об открытии банковского счета, договоры подряда, договоры поручительства, договоры страхования, договоры уступки прав требований, договоры участия в долевом строительстве, соглашения о неконкуренции, соглашения о неразглашении конфиденциальной информации, соглашения о новации, соглашения об установлении сервитута, в том числе опционные договоры, предварительные договоры, рамочные договоры и договоры о предоставлении опциона, а также подписывать и подавать любые документы во исполнение сделок, совершенных Доверителем, и

«Моск»

-ий
договоров и соглашений, заключенных Доверителем, в том числе заключать дополнительные соглашения и соглашения о расторжении;
подписывать и подавать любые бухгалтерские, налоговые и финансовые документы, в том числе акты выполненных работ, акты оказанных услуг, акты приема-передачи имущества, акты сверки взаимных расчетов и иные первичные учетные документы, документы бухгалтерской и налоговой отчетности, счета, счета-фактуры, товарные накладные;
проводить сверку расчетов Доверителя с бюджетами всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, в том числе получать, подписывать и подавать акты сверки расчетов;
подписывать на праве первой подписи платежные и финансовые документы Доверителя;
оперировать банковскими счетами Доверителя, в том числе открывать и закрывать банковские счета;
осуществлять перечисление денежных средств Доверителя;
подписывать и подавать гарантийные письма и досудебные претензии, а также иные сообщения контрагентам Доверителя;
утверждать правила пользования объектами недвижимого имущества, входящими в состав имущества Фондов;
получать любые документы, адресованные Доверителю, удостоверять достоверность копий любых документов;
Совершать от имени Доверителя все другие необходимые действия, в том числе уплачивать государственные пошлины, связанные с осуществлением полномочий, предусмотренных настоящей доверенностью.

Доверенность выдана сроком по тридцать первое декабря две тысячи двадцать пятого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

доверитель Черных Екатерина Викторовна

Российская Федерация

Город Москва

Двадцать седьмого сентября две тысячи двадцать четвёртого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Вокиным Иннокентием Михайловичем, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2323-н/77-2024-5-759.

Уплачено за совершение нотариального действия: 8500 руб. 00 коп.

Нотариальное действие совершено вне помещения нотариальной конторы: город Москва, улица Киевская, дом 7, корпус 2.

И.М.Вокин

23.386.884


Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью _____ лист
_____ Виноградов А. Ю.

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

Приложение 2

к уведомлению об индексации
№_____ от _____

Расчет Базовой арендной платы с учетом индексации

Арендатор:

Договор: 02/19

Период индексации: 2026 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	**26 456 697,50**	5,59	**27 935 626,89**	**27 935 626,89**
ИТОГО	**11 777,4**				**27 935 626,89**

* Ставки и платежи указаны без учета НДС. НДС оплачивается дополнительно.

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»

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

77 А Е 1789420

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Москва, девятнадцатого декабря две тысячи двадцать пятого года.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПЕРВАЯ", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7710183778, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739007570, код причины постановки на учет (КПП): 770301001, адрес юридического лица: 123112, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 40, место нахождения юридического лица: Г.МОСКВА, **в лице Черных Екатерины Викторовны,**

, действующей на основании доверенности, удостоверенной Видуловой Екатериной Владимировной, нотариусом города Москвы 16 декабря 2025 года по реестру N 77/2248-н/77-2025-5-866, **действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 6»** (правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 01 октября 2020 года под № 4171), далее - **«Доверитель»**, настоящей доверенностью уполномочивает

гр. **Виноградова Александра Юрьевича,**

гр. **Фетисову Светлану Николаевну,**

далее по отдельности - **«Поверенный»**,

1. представлять интересы Доверителя в отношениях с любыми должностными лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, в том числе Департаментом городского имущества города Москвы и его территориальными подразделениями, МВД России и его территориальными подразделениями, МЧС России и его территориальными подразделениями, Правительством Москвы и его структурными и территориальными подразделениями, Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными подразделениями, ФНС России и ее территориальными подразделениями, АО «Почта России» (ИНН 7724490000), ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), для чего Поверенному предоставляются следующие права:

вести переговоры, совершать любые сделки, заключать любые договоры и соглашения в отношении имущества, входящего в состав или приобретаемого в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 6», далее - «Фонд», в том числе заключать агентские договоры, договоры аренды, договоры возмездного оказания услуг, договоры займа (кредитные договоры), договоры залога, договоры комиссии, договоры купли-продажи, договоры о передаче договора, договоры о предоставлении независимой гарантии, в том числе банковской гарантии, договоры об открытии банковского вклада, договоры об открытии банковского счета, договоры подряда, договоры поручительства, договоры страхования, договоры уступки прав требований, договоры участия в долевом строительстве, соглашения о неконкуренции, соглашения о неразглашении конфиденциальной информации, соглашения о новации, соглашения об установлении сервитута, в том числе опционные договоры, предварительные договоры, рамочные договоры и договоры о предоставлении опциона, а также подписывать и подавать любые документы во исполнение сделок, совершенных Доверителем, и договоров и соглашений, заключенных Доверителем, в том числе заключать дополнительные соглашения и соглашения о расторжении;

г.Моск-

-2-

· подписывать и подавать любые бухгалтерские, налоговые и финансовые документы, в том числе акты выполненных работ, акты оказанных услуг, акты приема-передачи имущества, акты сверки взаимных расчетов и иные первичные учетные документы, документы бухгалтерской и налоговой отчетности, счета, счета-фактуры, товарные накладные;

· проводить сверку расчетов Доверителя с бюджетами всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, в том числе получать, подписывать и подавать акты сверки расчетов;

· подписывать на праве первой подписи платежные и финансовые документы Доверителя;

· оперировать банковскими счетами Доверителя, в том числе открывать и закрывать банковские счета;

· осуществлять перечисление денежных средств Доверителя;

· подписывать и подавать гарантийные письма и досудебные претензии, а также иные сообщения контрагентам Доверителя;

· утверждать правила пользования объектами недвижимого имущества, входящими в состав имущества Фонда;

· получать любые документы, адресованные Доверителю, удостоверять достоверность копий любых документов;

2. совершать от имени Доверителя все другие необходимые действия, в том числе уплачивать государственные пошлины, связанные с осуществлением полномочий, предусмотренных настоящей доверенностью.

Доверенность выдана сроком по тридцать первое декабря две тысячи двадцать шестого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Смысл и значение доверенности, ее юридические последствия, а также содержание статей 185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне разъяснены и соответствуют моим намерениям.

Я как участник сделки понимаю разъяснения временно исполняющего обязанности нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная временно исполняющим обязанности нотариуса с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Черных Екатерина Викторовна

Российская Федерация

Город Москва

Девятнадцатого декабря две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Митрофановым Глебом Дмитриевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Вокина Иннокентия Михайловича.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2323-н/77-2025-5-1382.

Уплачено за совершение нотариального действия: 9200 руб. 00 коп.

Нотариальное действие совершено вне помещения нотариальной конторы: г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 2.

Г.Д.Митрофанов

30.450.458


Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
лист
Виноградов А. Ю.

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[155].

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[156].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[157].

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[158].

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

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

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

[157] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[158] 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[159].

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[160], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[161]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[162].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[163].

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[164].

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[165].

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[166].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[167] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[168]

[159] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[160] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[161] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[162] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[163] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[164] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[165] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[166] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[167] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[168] 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[169].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[170].

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[171].

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[172].

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[173].

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[174].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[175].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[176]

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей[177].

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

[169] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[170] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[171] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[172] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[173] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[174] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[175] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[176] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[177] 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[178] 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.

[178] 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)[179].

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

[179] 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[180].

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[181].

Основные средства[182] 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[183].

Балансовая стоимость[184] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[185] — 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[186].

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

[181] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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

Инвестиционное имущество[187] – 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[188].

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[189].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[190].

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[191].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[192].

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[193].

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[194].

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

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

[189] IAS 1, п. 7.

[190] П. 10.1 МСО 2020

[191] П. 30.1 МСО 2020

[192] П. 50.1 МСО 2020

[193] П. 50.2 МСО 2020

[194] 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[195].

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 актив196.

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.

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

[196] 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[197].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[198].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[199]:

- 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[200]:

- 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

[197] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[198] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[199] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[200] 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[201]:

- 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[202]:

- 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;

[201] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[202] 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[203].

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[204].

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[205].

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;

[203] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[204] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[205] 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[206] 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"[207].

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)[208].

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[209].

[206] Фонд МСФО.

[207] Фонд МСФО.

[208] IFRS 13, п. 2.

[209] 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[210].

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[211].

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[212].

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[213].

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[214].

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).[215]

[210] IFRS 13, п. 11.

[211] IFRS 13, п. 15.

[212] IFRS 13, п. 16.

[213] IFRS 13, п. 27.

[214] IFRS 13, п. 32.

[215] 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[216].

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:[217]

- 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[218].

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

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

[218] 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[219].

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.

[219] 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**[220] определения стоимости земли.

[220] "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[221].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[222]:

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[223]:

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;

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

[222] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[223] 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[224]:

- 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[225].

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.

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

[225] 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[226].

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.

[226] 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[227].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[228]:

- 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)[229].

Основные этапы доходного подхода[230]:

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[231]:

- 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

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

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

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

[230] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[231] 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[232]:

- 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[233].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[234]:

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)[235].

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);

[232] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[233] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[234] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[235] 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[236].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[237]:

- 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;

[236] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[237] 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[238]:

- 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[239]. 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;

[238] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[239] 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[240]:

- 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[241].

Операционные расходы делятся[242]:

- 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;

[240] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[241] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[242] 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"[243]. 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

[243] 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[244]

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.

[244] 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[245].

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"[246].

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

[245] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[246] 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[247].

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[248] 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:

$$\mathbf{SFF= \frac{i}{(1+i)^n -1},}$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},}$$

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.

[247] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[248] 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[249], 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

[249] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

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[250]:

- 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).

[250] 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[251]:

- 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.

[251] 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[252].

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.".[253].

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[254].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[255].

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[256].

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

[252] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[254] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[256] 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[257]:

- 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.

[257] 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.

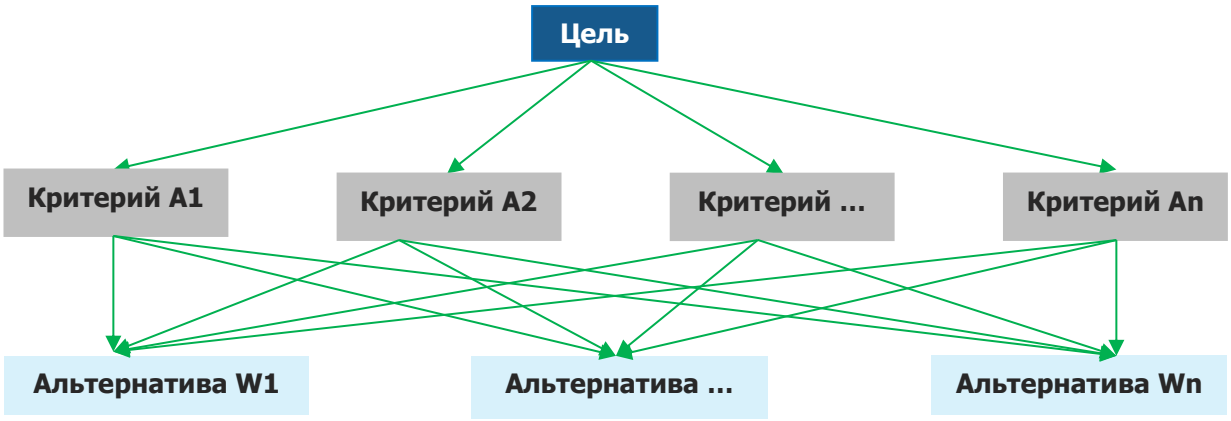
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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.

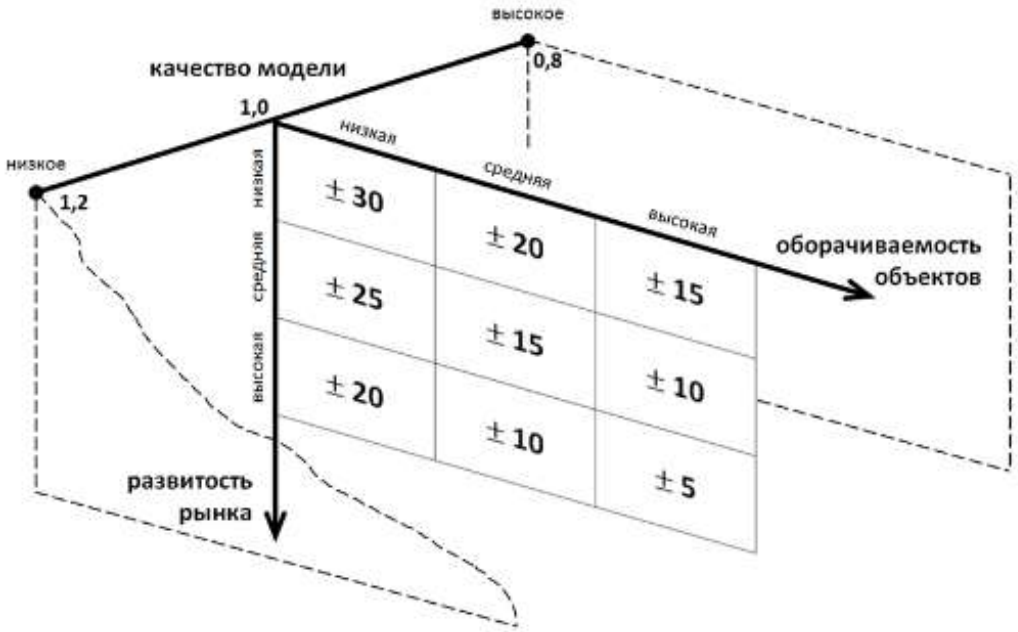
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[258] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[259]



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.

[258] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[259] 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"

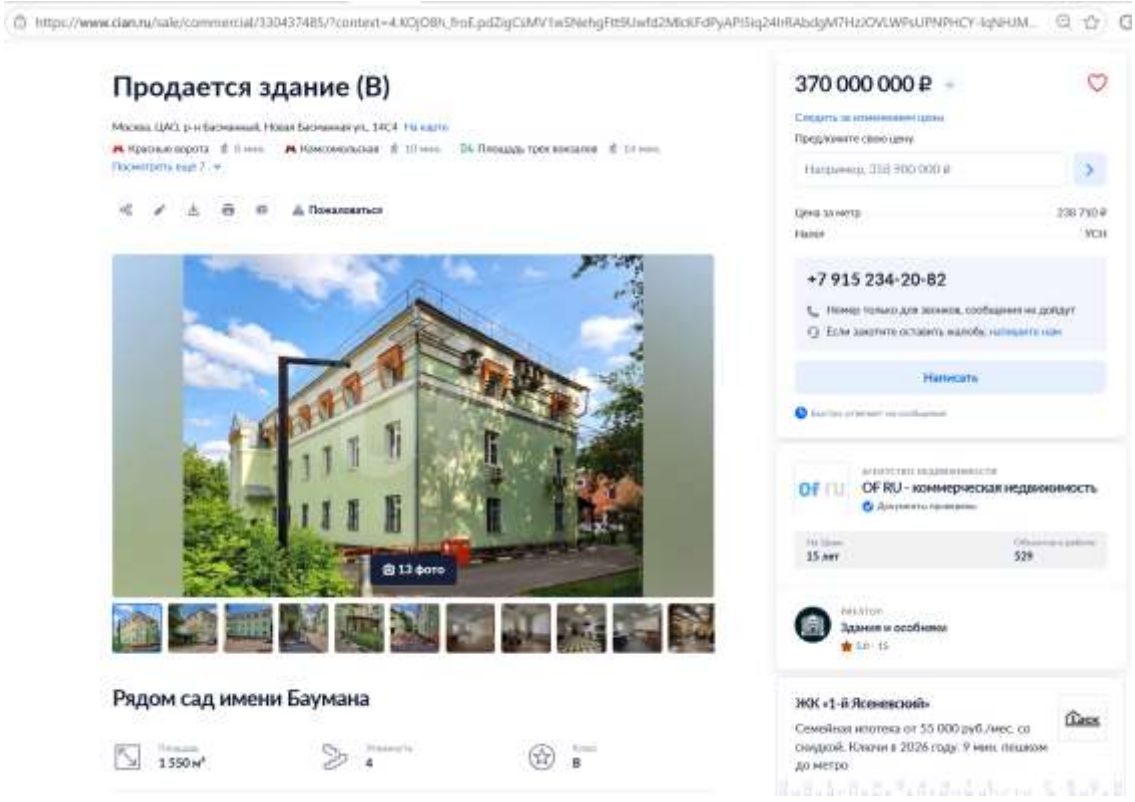
Исполнитель:

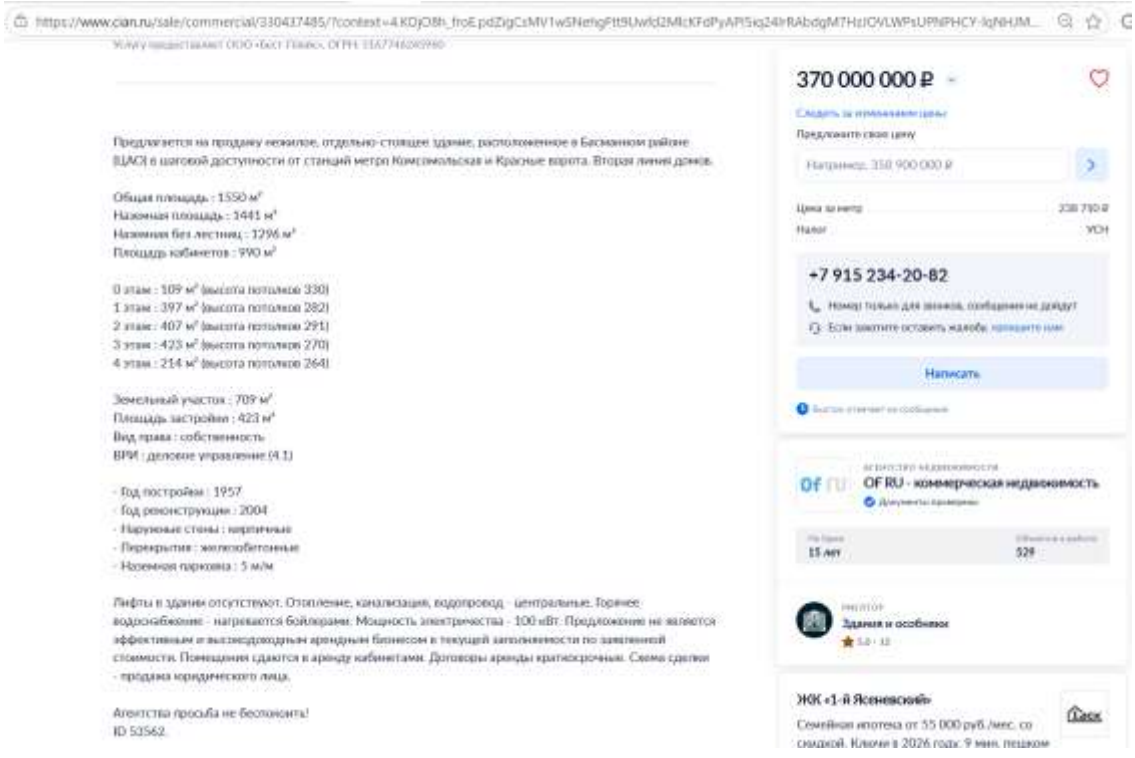
АО "НЭО Центр"

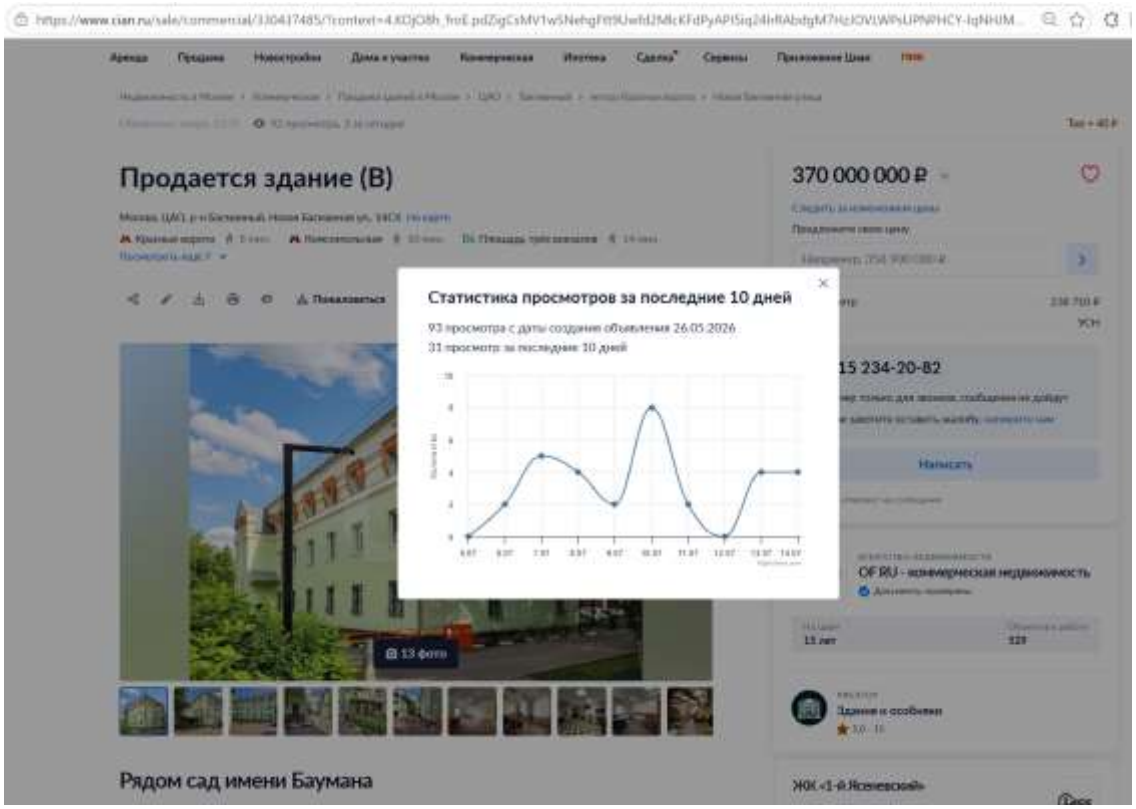
Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

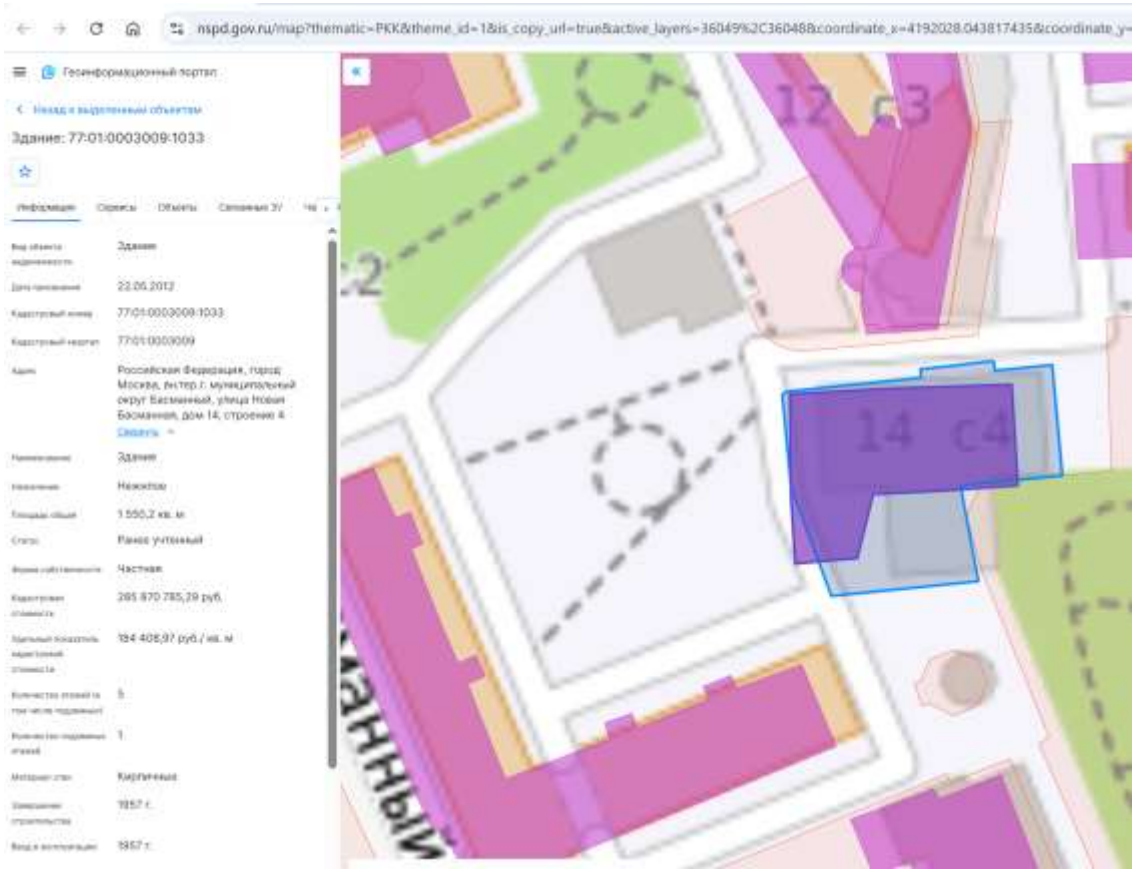
Аналог 1

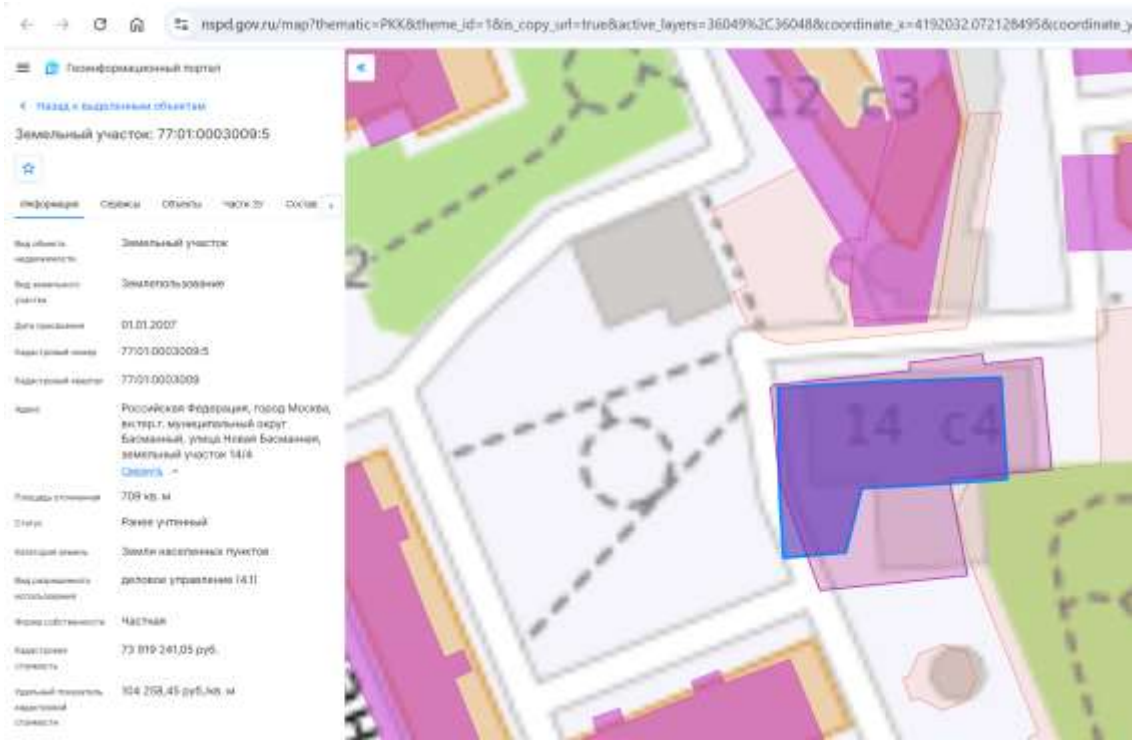
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/330437485/, +7 915 234-20-82

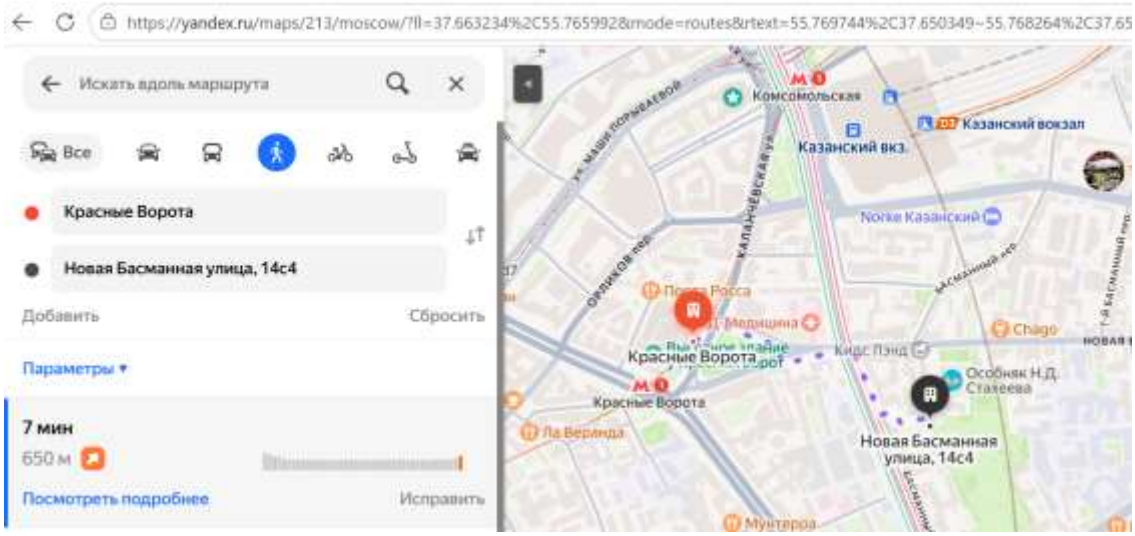





Продается здание (В)
370 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
93 просмотра с даты создания объявления 26.05.2026
31 просмотр за последние 10 дней
15 234-20-82
Написать
OF.RU - коммерческая недвижимость
Рядом сад имени Баумана

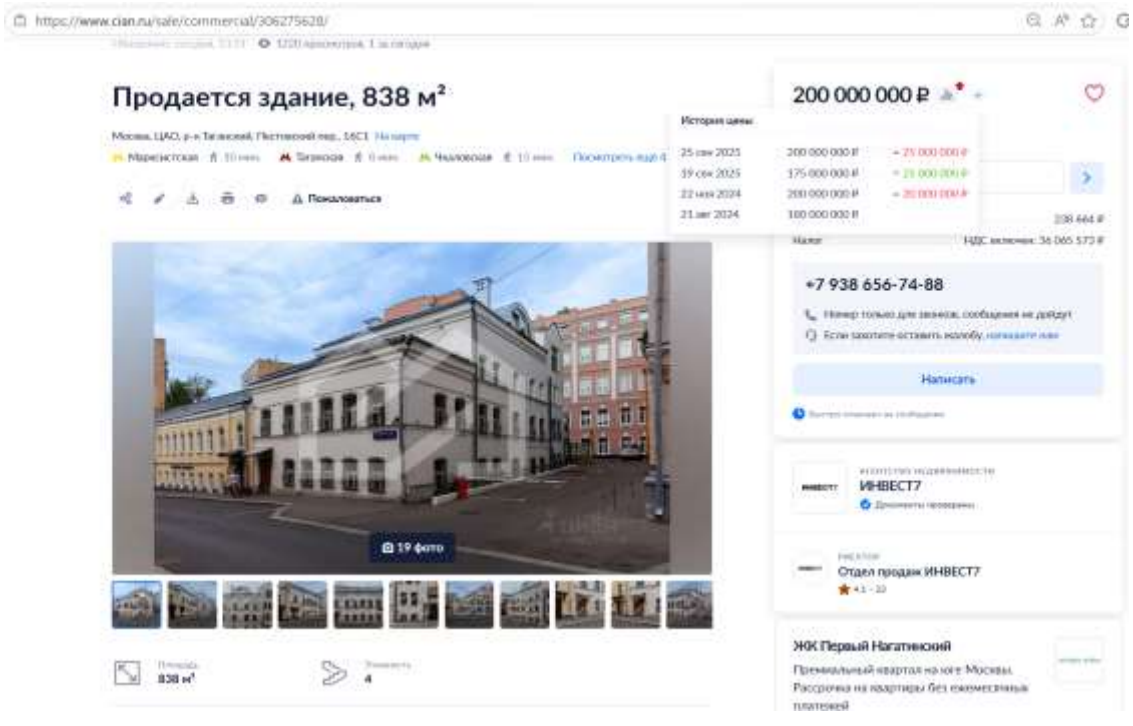

Здание: 77:01:0003009:1033
Здание
22.05.2012
77:01:0003009:1033
77:01:0003009
Нежилое
Частная
12 с3
14 с4

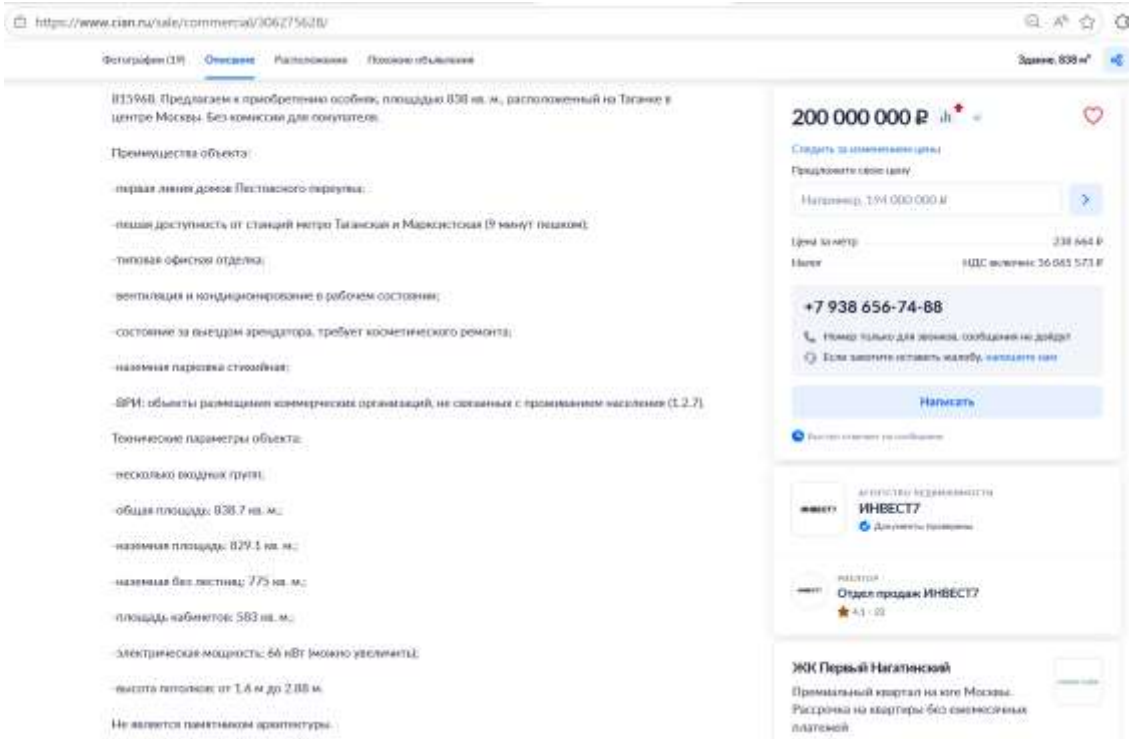

nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048&coordinate_x=4192032.072128495&coordinate_y
Земельный участок: 77:01:0003009:5
Земельный участок
Землепользование
01.01.2007
77:01:0003009:5
77:01:0003009
709 кв. м
Ранее учтенный
Частная
73 819 241,05 руб.
12 с3
14 с4

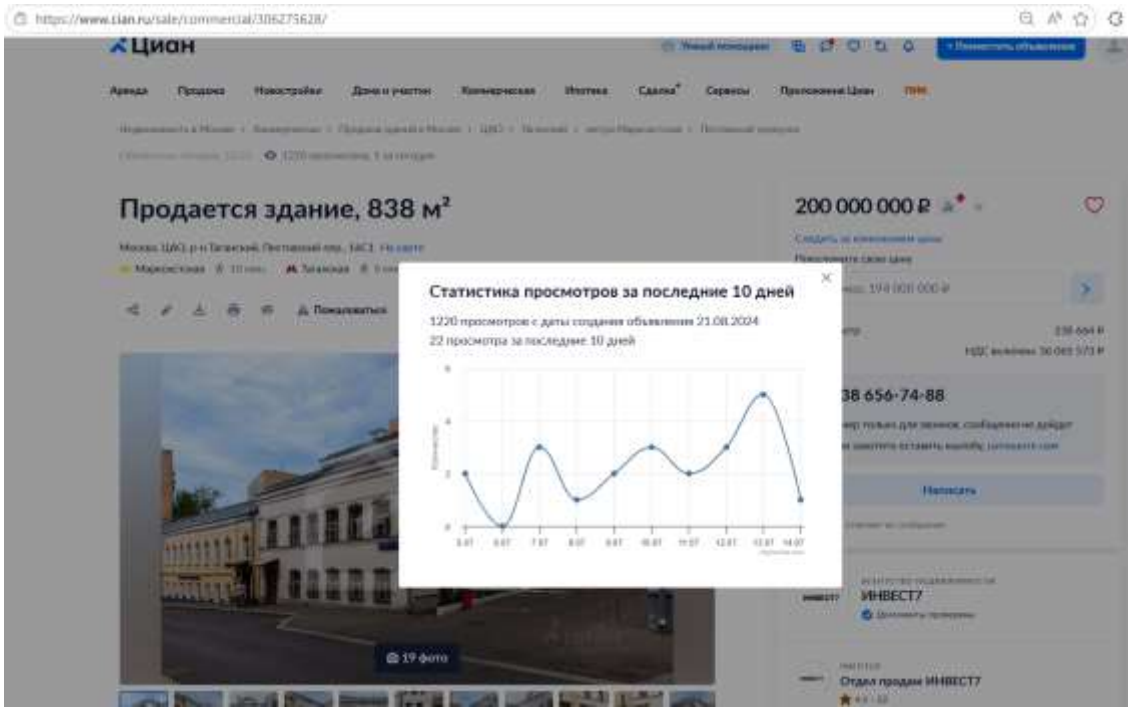

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.663234%2C55.765992&mode=routes&rtext=55.769744%2C37.650349~55.768264%2C37.65
Искать вдоль маршрута
Все
Красные Ворота
Новая Басманная улица, 14с4
Добавить
Сбросить
Параметры
7 мин
650 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Комсомольская
Казанский вокзал
Казанский вкз.
Ногте Казанский
Красные Ворота
Chago
Кидс Пэнд
Особняк Н.Д. Стахеева
Ла Веранда
Новая Басманная улица, 14с4
Мунтерра

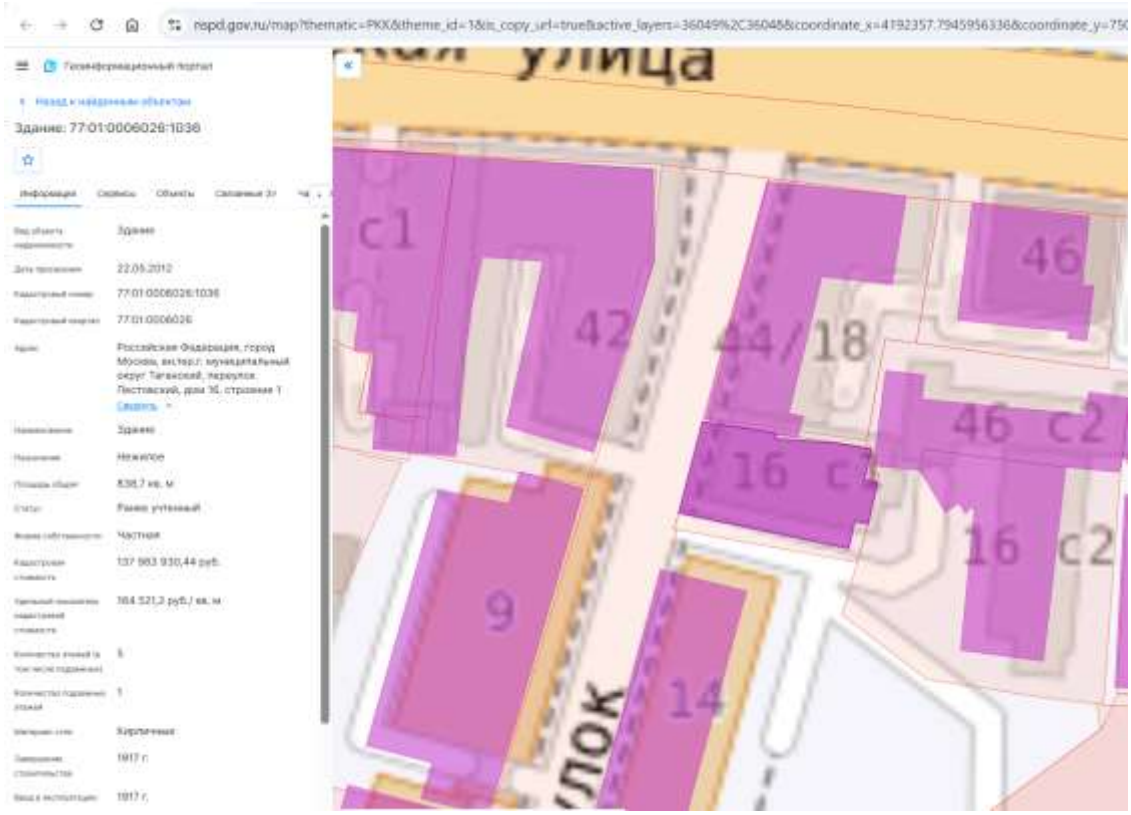
Аналог 2

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/306275628/, +7 938 656-74-88






Циан
Продается здание, 838 м²
200 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
1220 просмотров с даты создания объявления 21.08.2024
22 просмотра за последние 10 дней
38 656-74-88
ИНВЕСТ7
19 фото


Здание: 77:01:0006026:1038
Здание
Нежилое
Кирпичные
1917 г.
улица
42
44/18
46
46 с2
16 с2
16 с2
9
14
с1

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 22.06.2026

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0006026:4643
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2023

Характеристики объекта

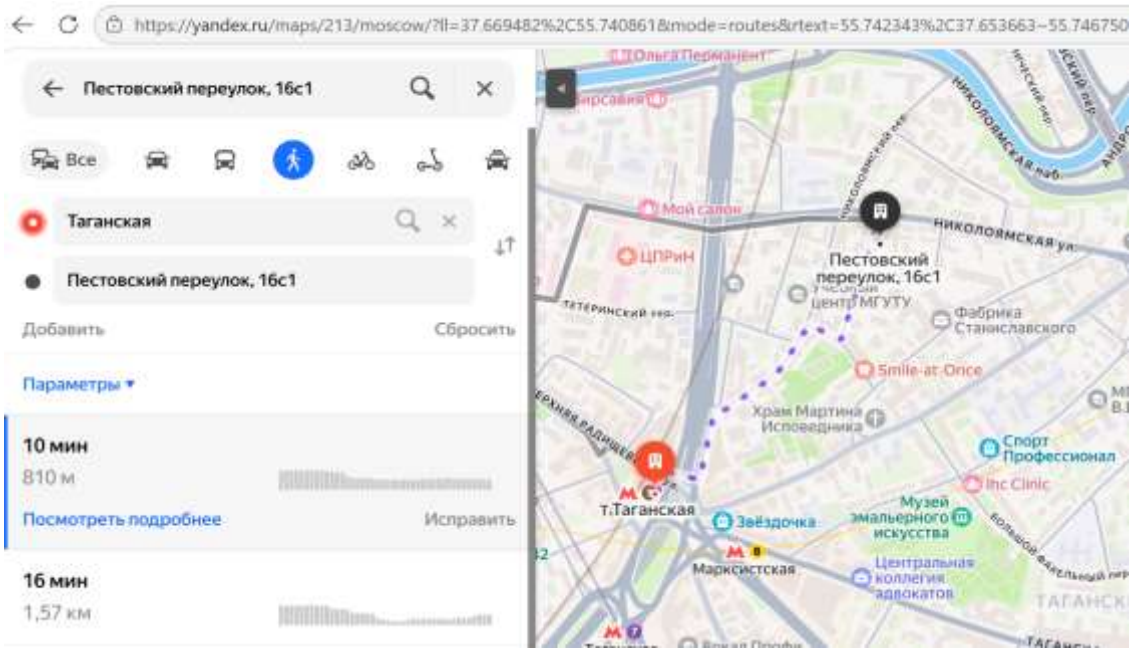
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Таганский, Пестовский переулок, земельный участок 16/1
Площадь, кв.м	350
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Сведения о кадастровой стоимости

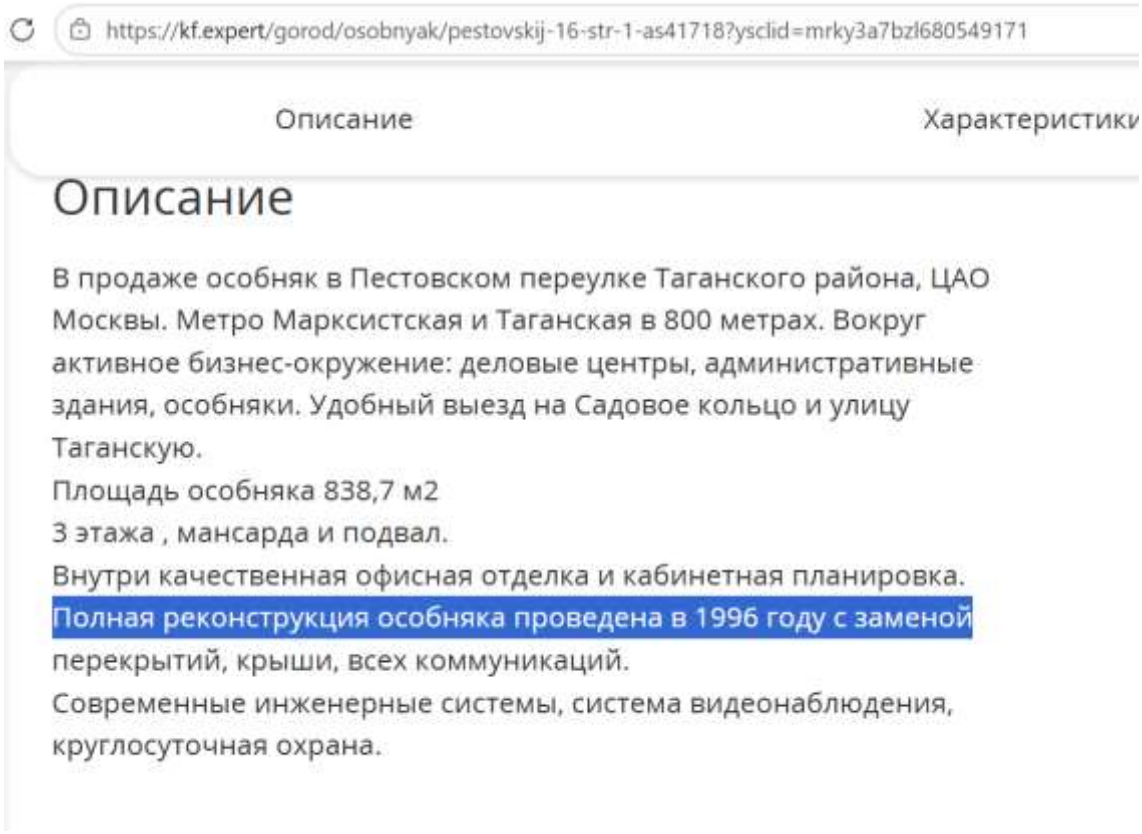
Кадастровая стоимость (руб)	37714701.50
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	10.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77:01:0006026:4643-77/060/2024-1 от 18.04.2024 № 77:01:0006026:4643-77/060/2024-2 от 18.04.2024 Ипотека № 77:01:0006026:4643-77/060/2024-3 от 17.07.2024

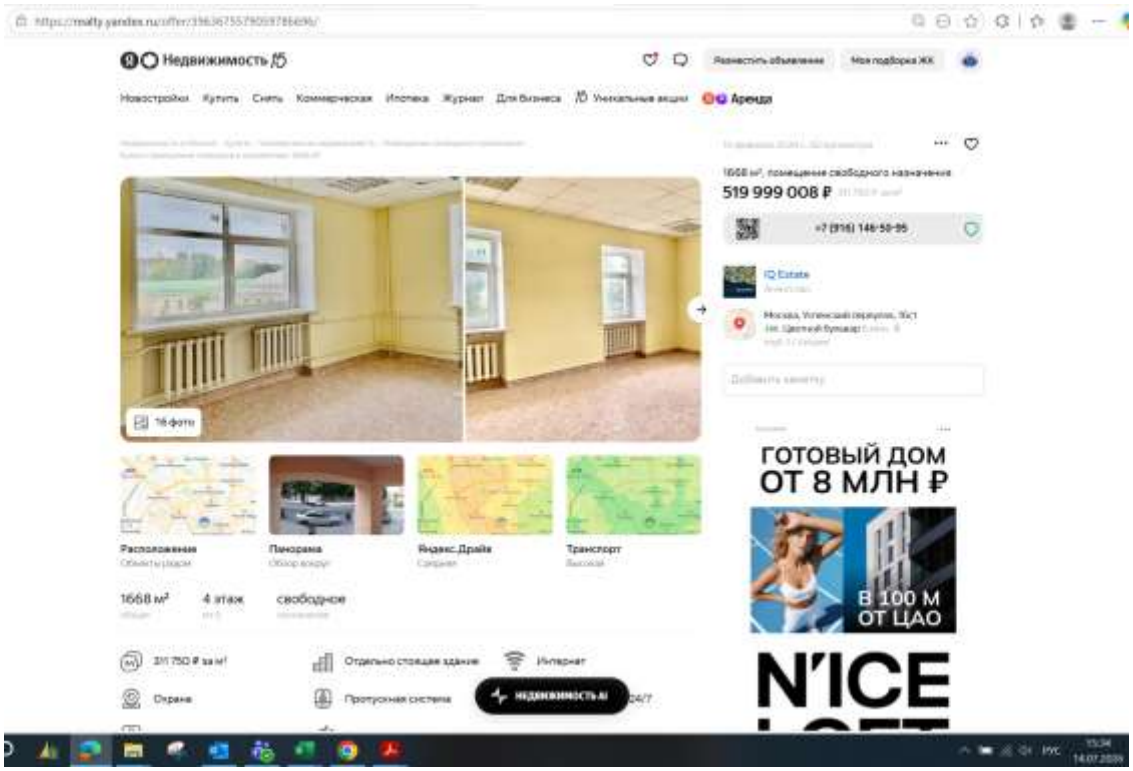


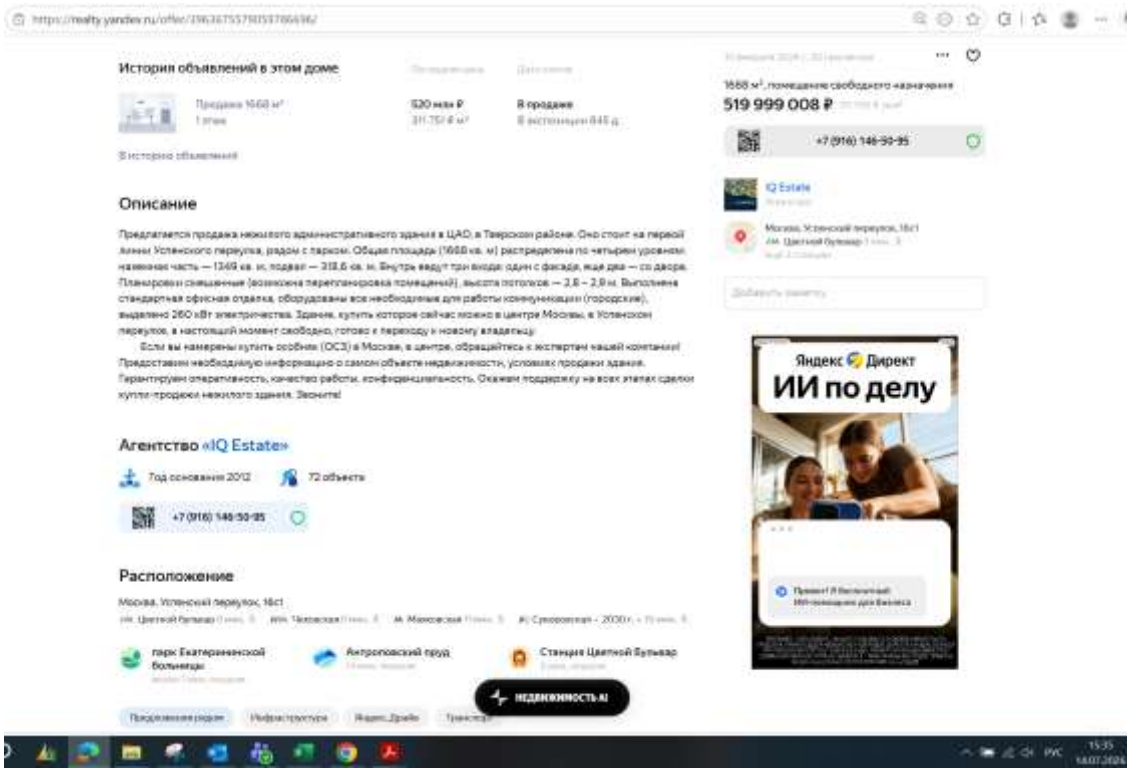
https://kf.expert/gorod/osobnyak/pestovskij-16-str-1-as41718?ysclid=mrky3a7bzl680549171

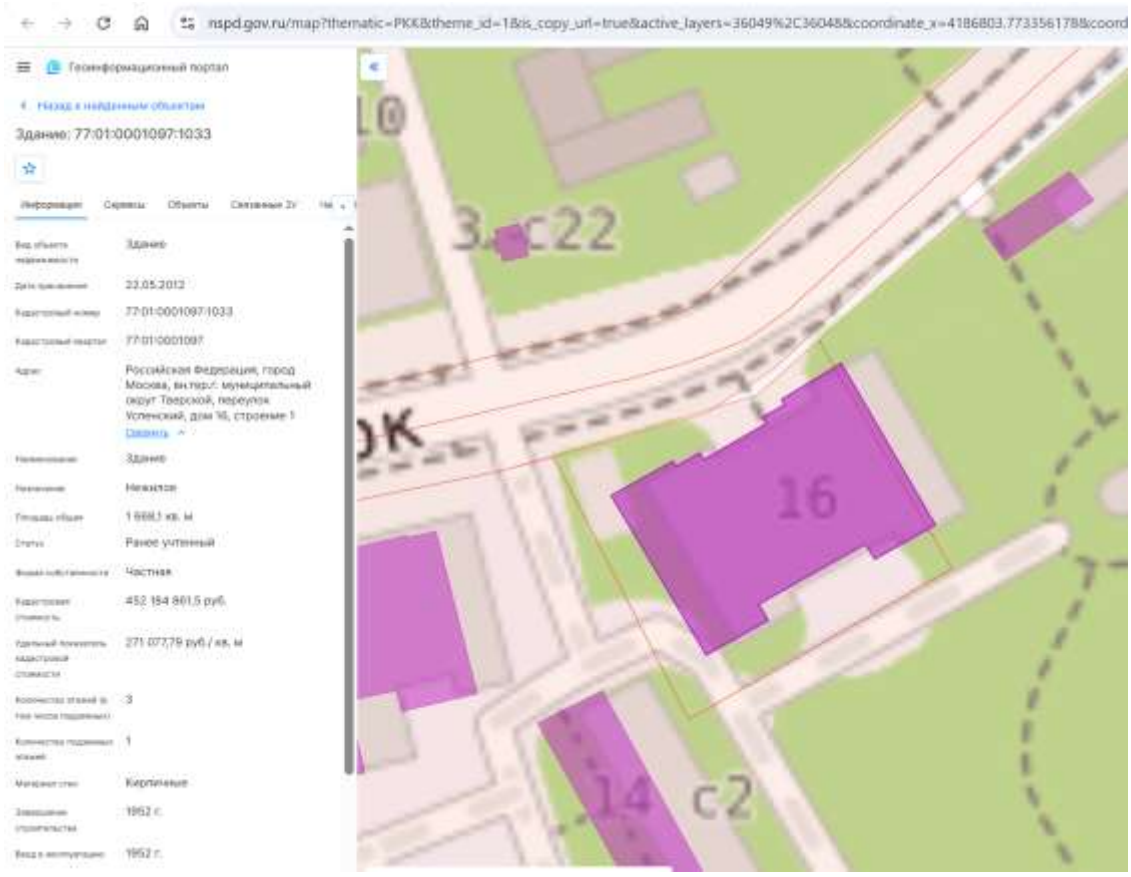


Аналог 3

Информационный портал "Яндекс.Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/3963675579059786696/, +7 916 146-50-95






nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048&coordinate_x=4186803.773356178&coord
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 77:01:0001097:1033
Информация
Сервисы
Объекты
Здание
22.05.2012
77:01:0001097:1033
77:01:0001097
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, дом 16, строение 1
Скрыть
Здание
Нежилое
1 668,1 кв. м
Ранее учтенный
Частная
452 184 861,5 руб.
271 077,79 руб./ кв. м
3
1
Кирпичные
1952 г.
1952 г.
3с22
16
14
с2

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.03.2025

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001097:1754
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

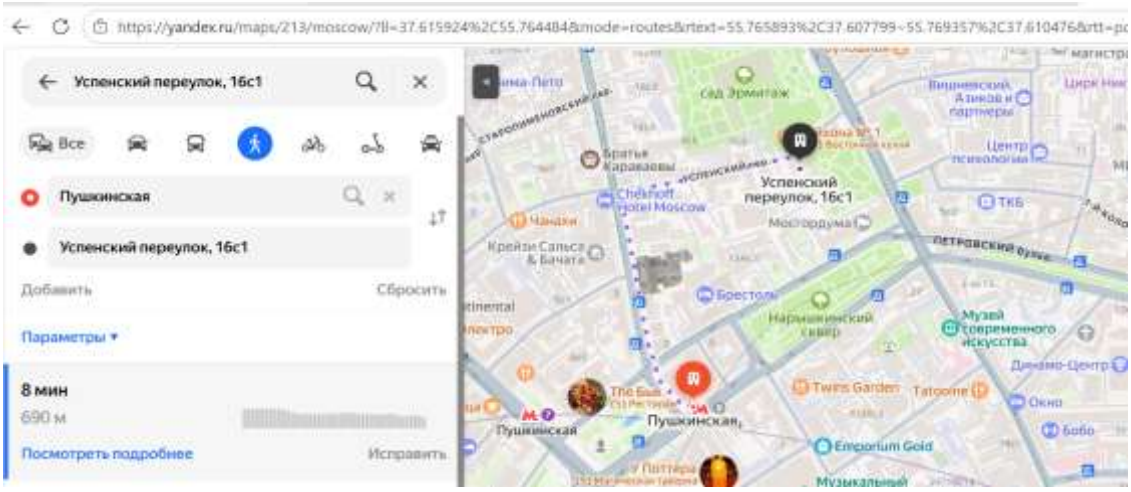
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, земельный участок 16/1 отсутствует
Площадь, кв.м	1153
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	объекты размещения административно-управленческих учреждений (1.2.17)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	58272931.31
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	08.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77/012-77/012/205/2015-978/1 от 02.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77:01:0001097:1754-77/051/2021-8 от 13.04.2021 № 77-77/011-77/011/022/2016-1682/1 от 22.12.2016 № 77:01:0001097:1754-77/011/2018-2 от 18.01.2018 № 77-77/011-77/011/022/2016-1008/1 от 22.08.2016 № 77-77/011-77/011/022/2015-271/2 от 04.06.2015 Объект культурного наследия № 77:01:0001097:1754-77/051/2023-12 от 21.03.2023 Аренда № 77:01:0001097:1754-77/051/2021-7 от 13.04.2021 № 77:01:0001097:1754-77/060/2024-14 от 26.09.2024 Аренда № 77:01:0001097:1754-77/060/2026-16



https://chaseestate.ru/catalog/sale/commerce/object/16320?ysclid=mrky4ogg3937809149



Описание

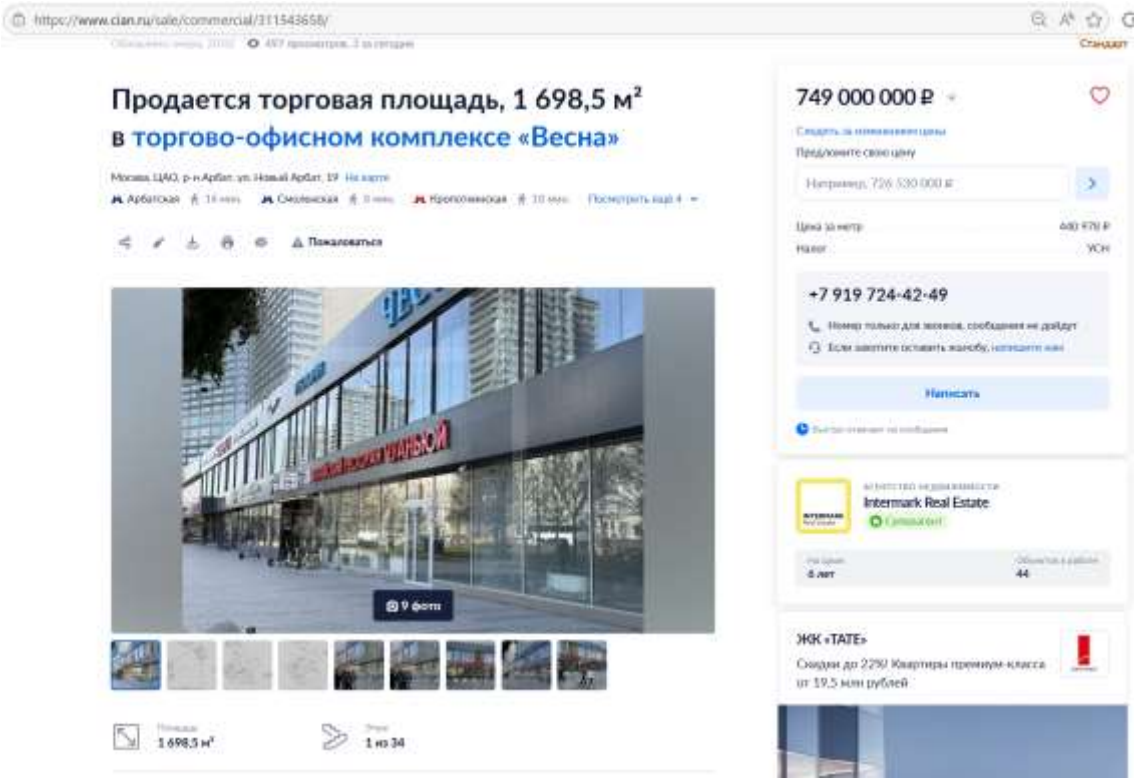
На продажу предлагается офисный особняк, расположенный в Успенском переулке непосредственно рядом с садом Эрмитаж.
8 минут от станции метро Чеховская.

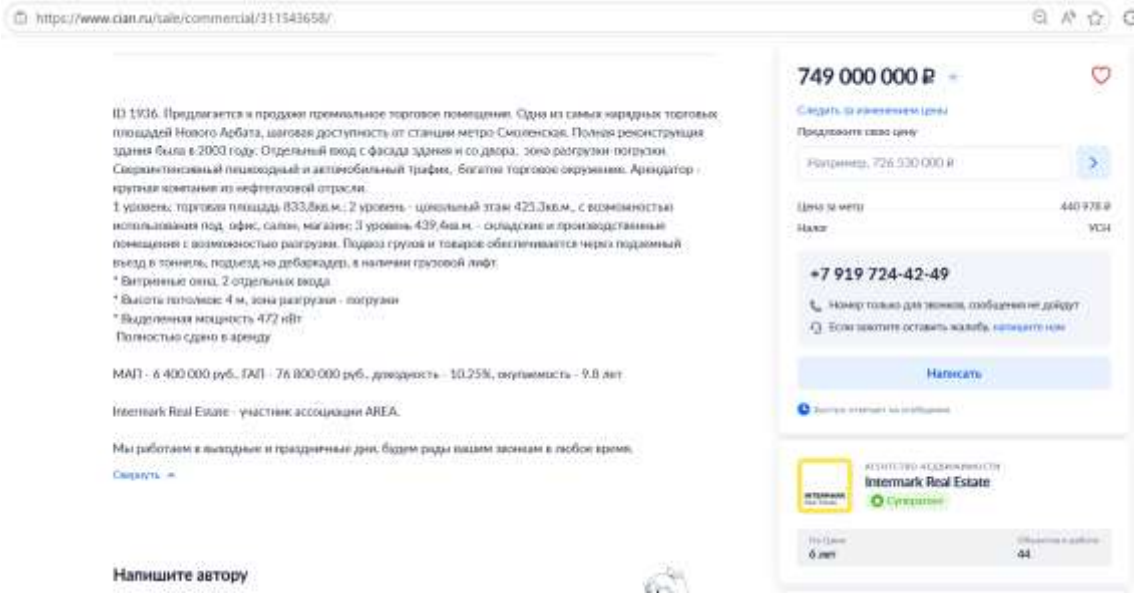
Общая площадь - 1668 кв.м.
Этажность - подвал и 3 этажа
Необходим ремонт, планировка - кабинетная (возможна перепланировка).
Высота потолков - 2,8 - 2,9 метра.
Год постройки - 1952, реконструкция - 2014 год
Электричество - 250 кВт.
Земельный участок 1153 кв.м в долгосрочной аренде.
Парковка вдоль фасада.
Здание не является памятником архитектуры.
ID 72315.

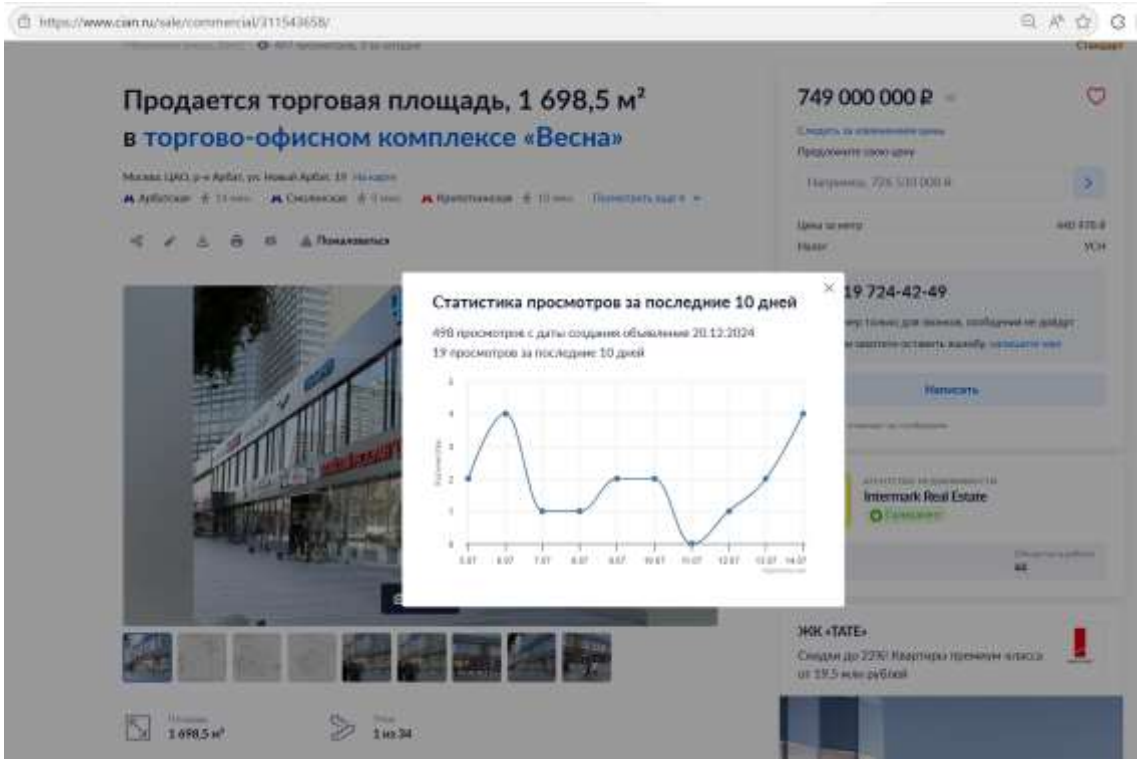
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

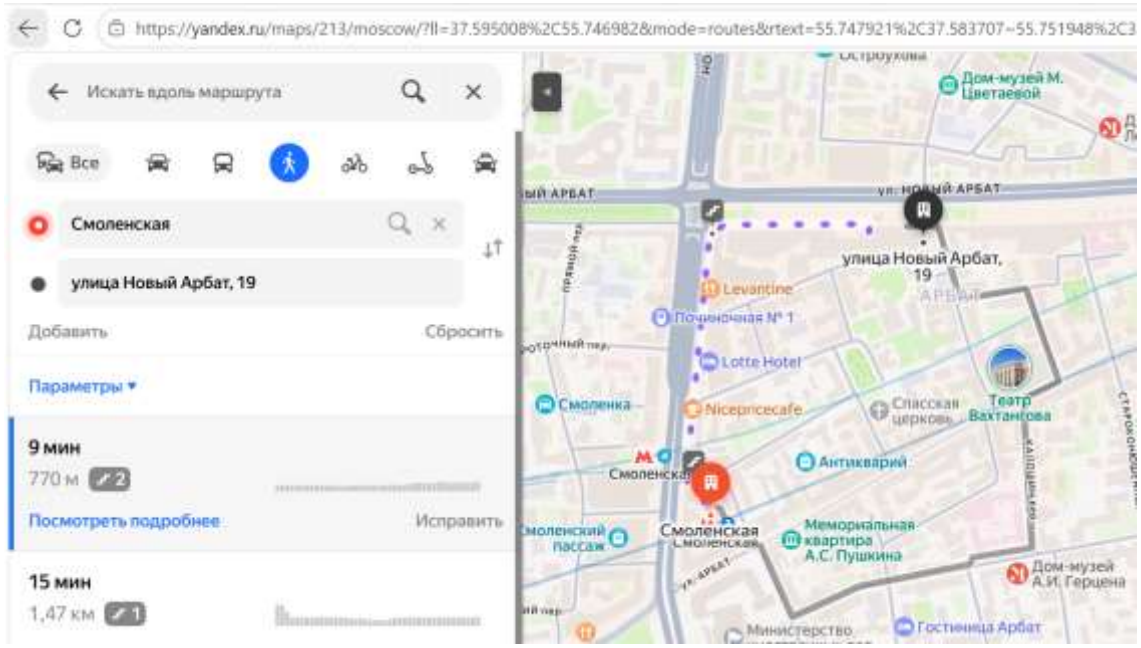
Аналог №1

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/311543658/, т. +7 (919) 724-42-49






Продается торговая площадь, 1 698,5 м²
в торгово-офисном комплексе «Весна»
749 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
498 просмотров с даты создания объявления 20.12.2024
19 просмотров за последние 10 дней
19 724-42-49
Intermark Real Estate
ЖК «ТАТЕ»


Искать вдоль маршрута
Все
Смоленская
улица Новый Арбат, 19
Добавить
Сбросить
Параметры
9 мин
770 м
Посмотреть подробнее
Исправить
15 мин
1,47 км
улица Новый Арбат, 19
Levantine
Lotte Hotel
Nicepricecafe
Смоленка
Смоленская
Антиквариал
Театр Вахтангова
Мемориальная квартира А.С. Пушкина
Дом-музей М. Цветаевой
Дом-музей А.И. Герцена
Гостиница Арбат

https://boscovesna.ru/contacts.html?ysclid=mrlvys6pmg892978338



Адрес: Москва, ул. Новый Арбат, 19, стр. 1
Метро: Арбатская, Смоленская
Часы работы: 10:00 - 22:00

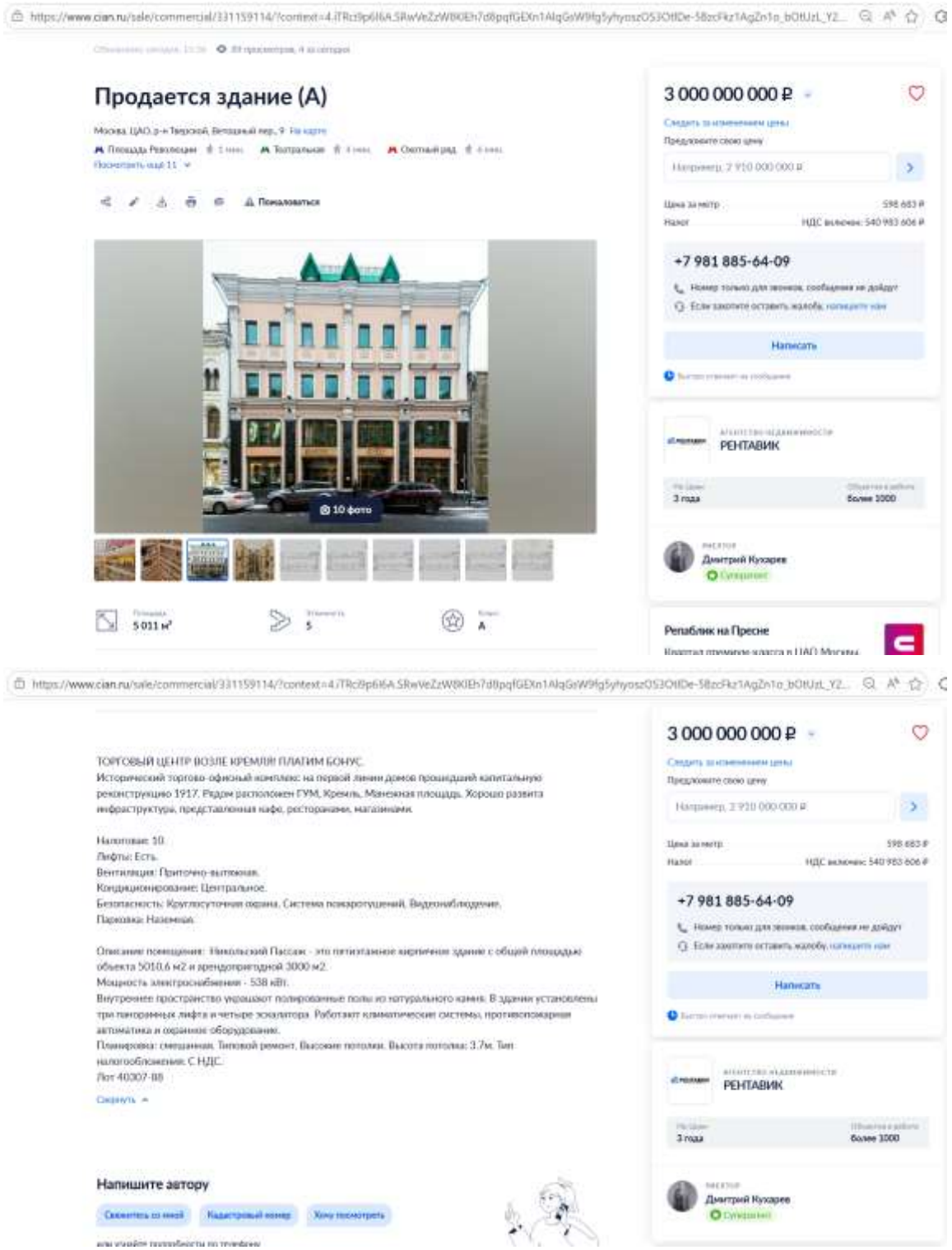
+7 (495) 789-96-69 | info@boscovesna.ru

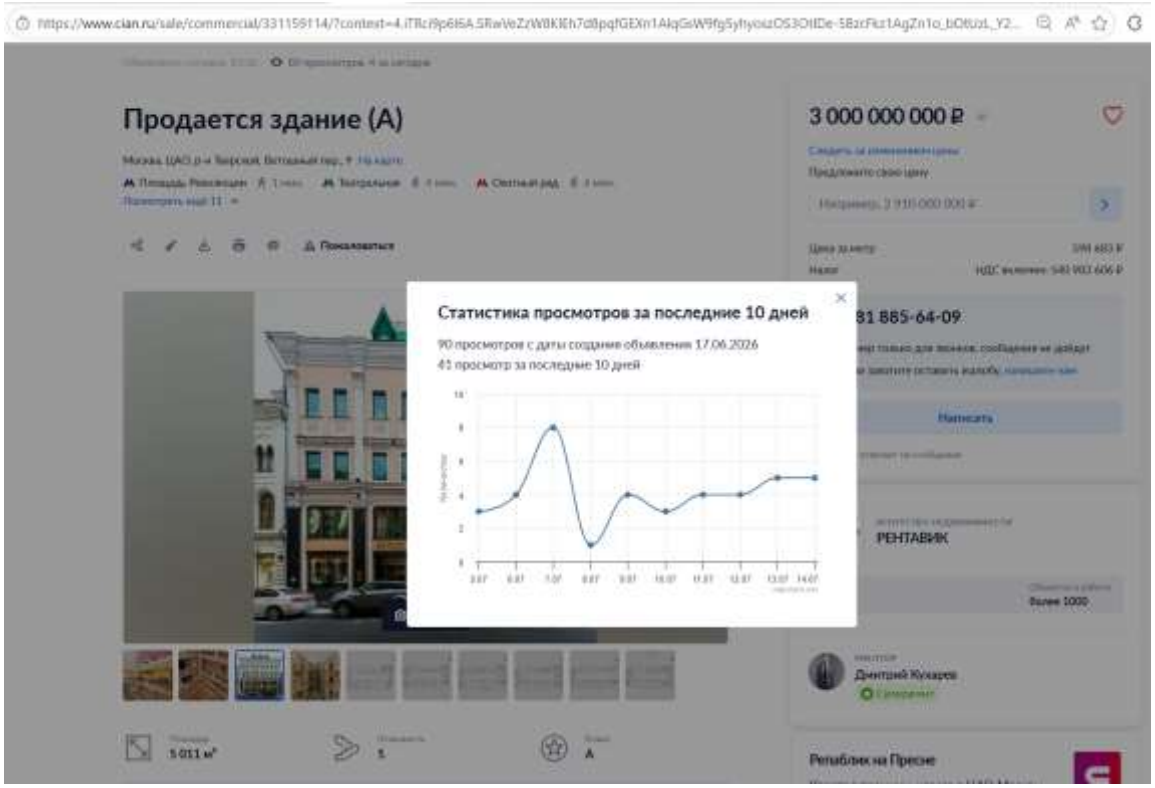
Парковка:
На Новом Арбате перед торговым домом BoscoВесна расположена общественная городская парковка.

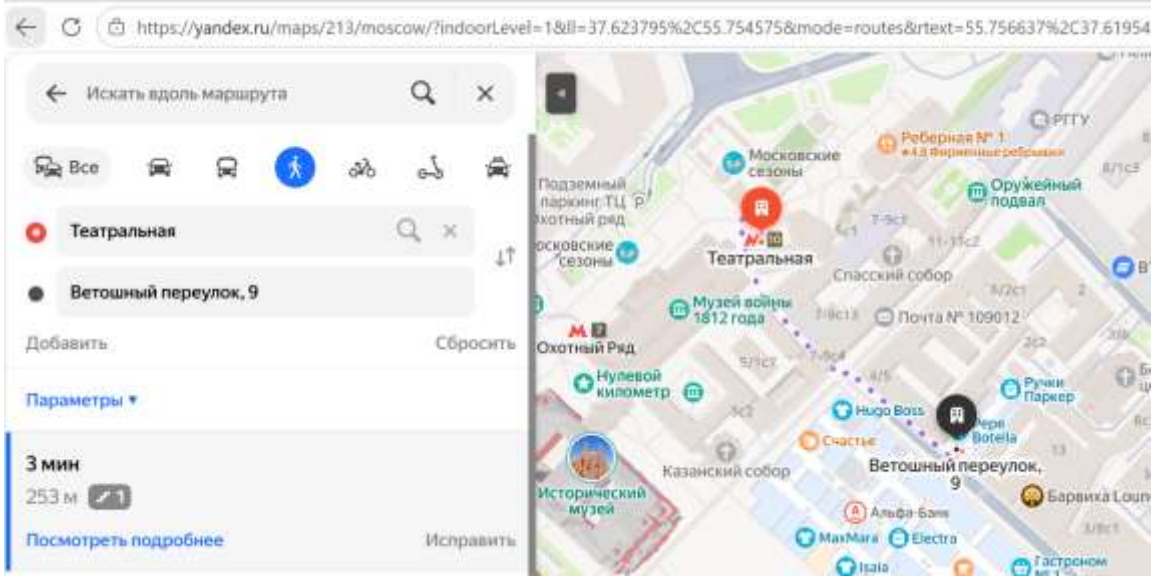
Парковка работает в круглосуточном режиме с почасовой тарификацией:
С 08:00 до 00:00 стоимость составляет 600 рублей в час.
С 00:00 до 08:00 стоимость составляет 100 рублей в час.

Аналог №2

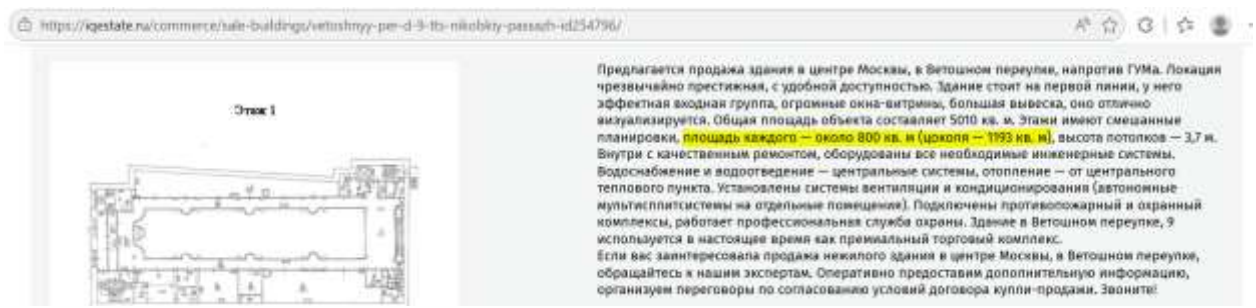
Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/331159114/, т. +7 981 885-64-09

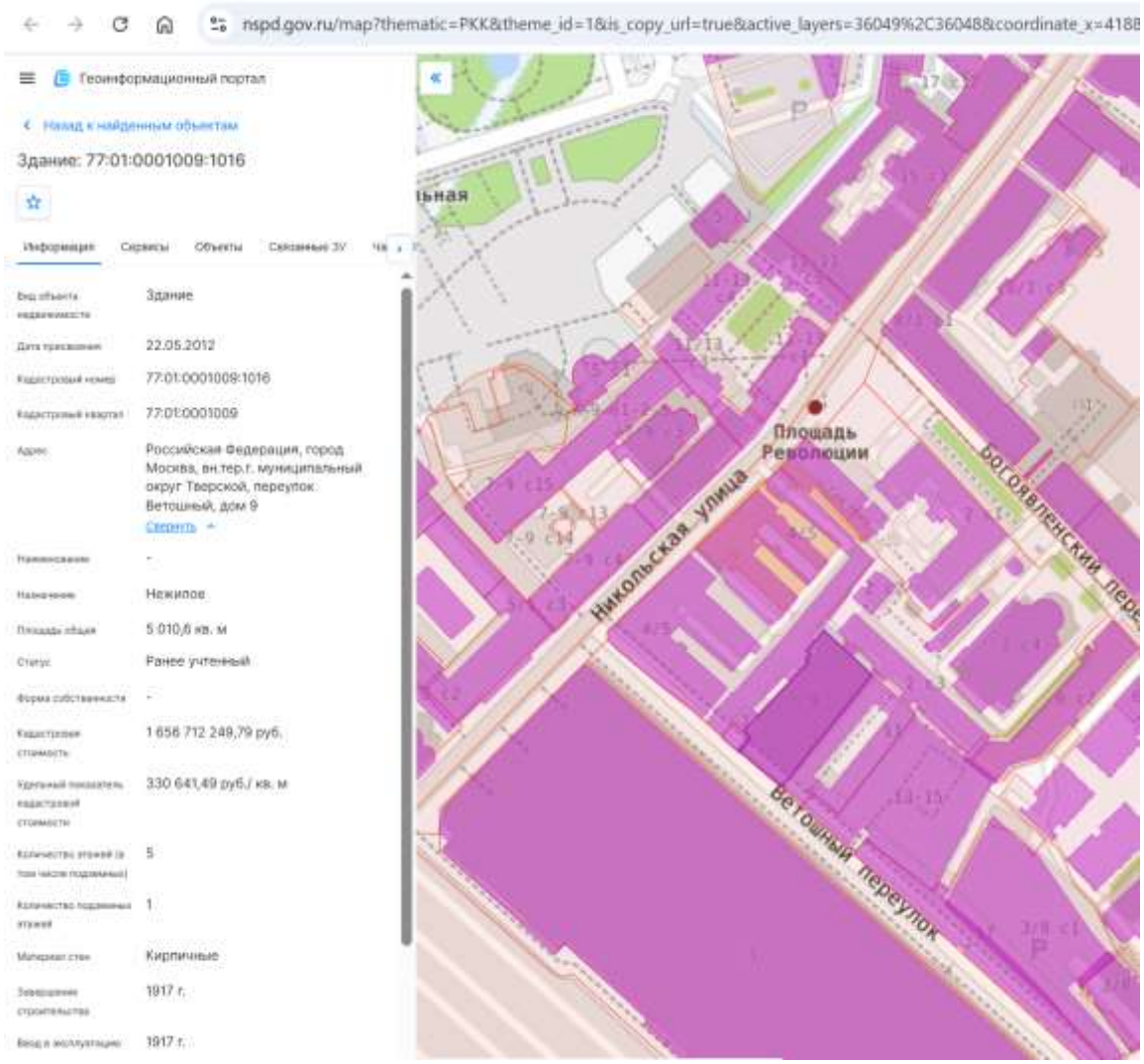


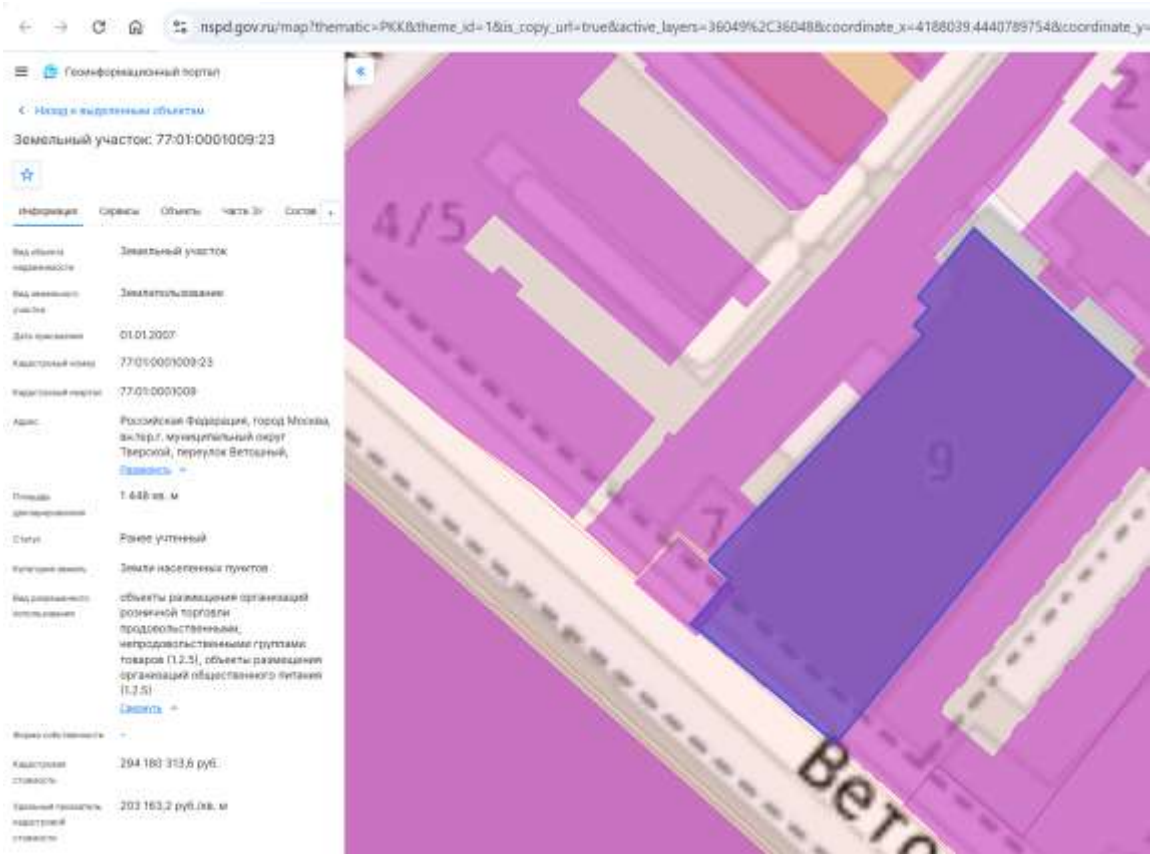




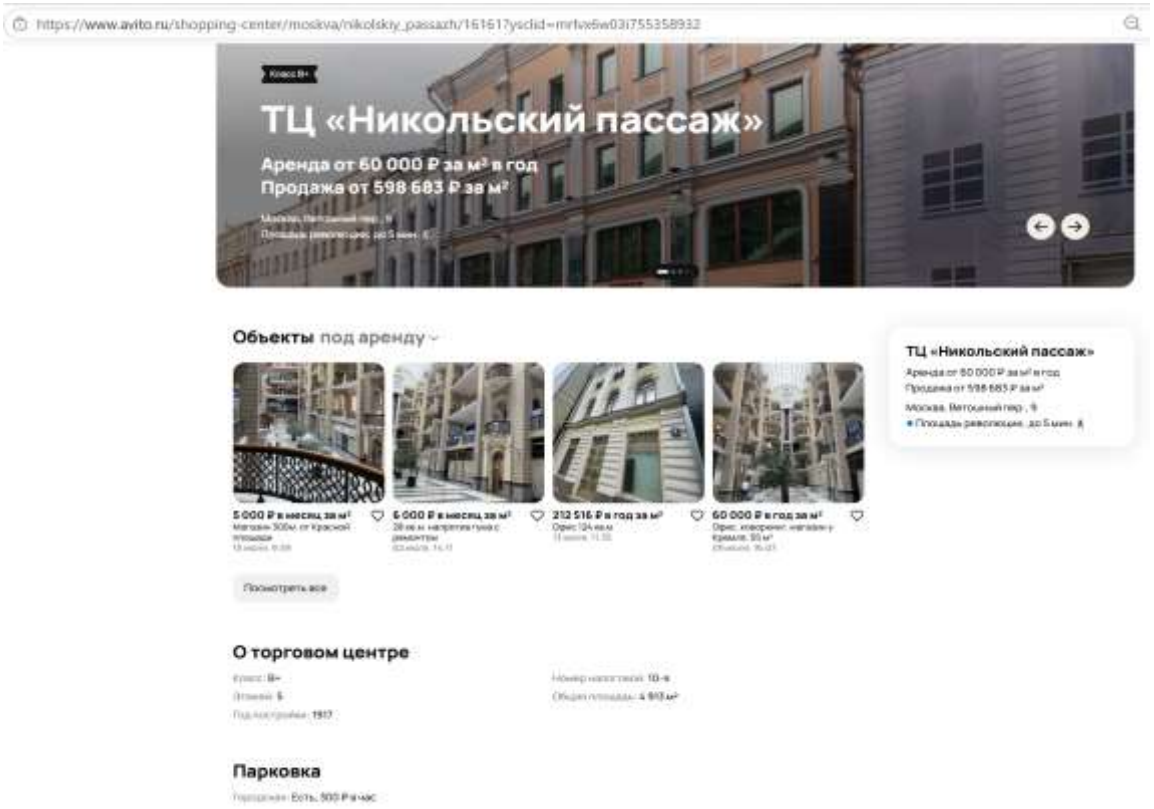
https://iqestate.ru/commerce/sale-buildings/vetoshnyy-per-d-9-tts-nikolskiy-passazh-id254796/




nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048&coordinate_x=4188
Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 77:01:0001009:1016
Информация
Сервисы
Объекты
Здание
22.05.2012
77:01:0001009:1016
77:01:0001009
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Ветошный, дом 9
Свернуть
Нежилое
5 010,6 кв. м
Ранее учтенный
1 656 712 249,79 руб.
330 641,49 руб./ кв. м
5
1
Кирпичные
1917 г.
1917 г.
Площадь Революции
Никольская улица
Ветошный переулок

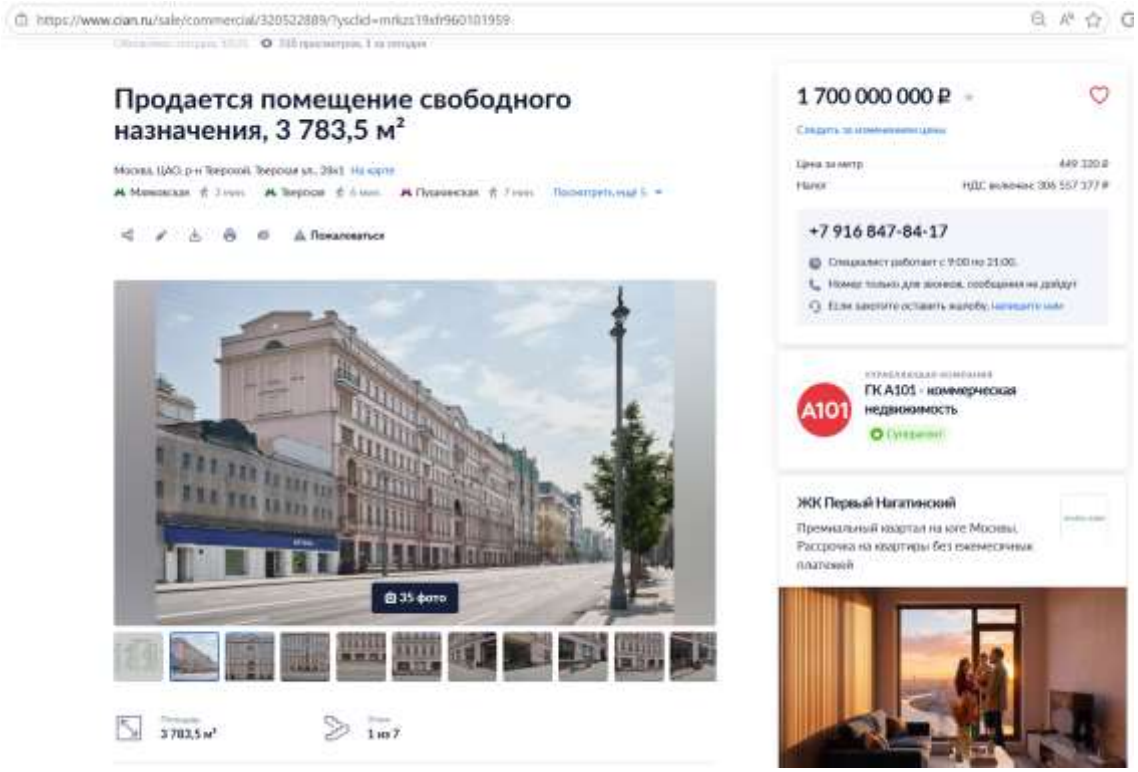


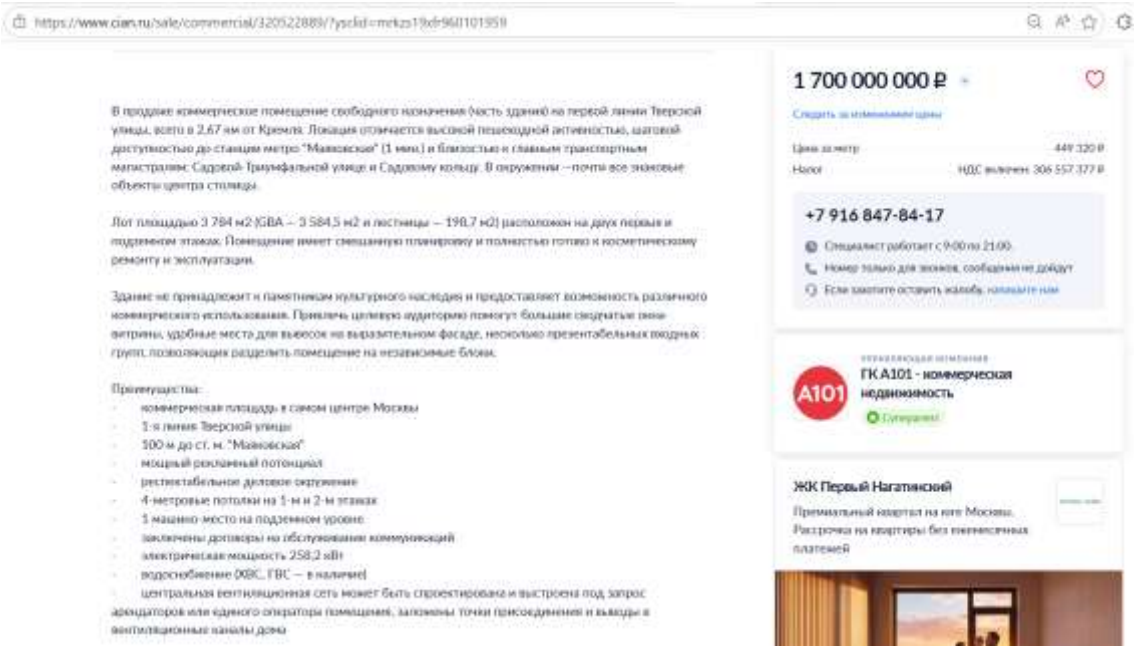
https://www.avito.ru/shopping-center/moskva/nikolskiy_passazh/16161?ysclid=mrlvx6w03i755358932

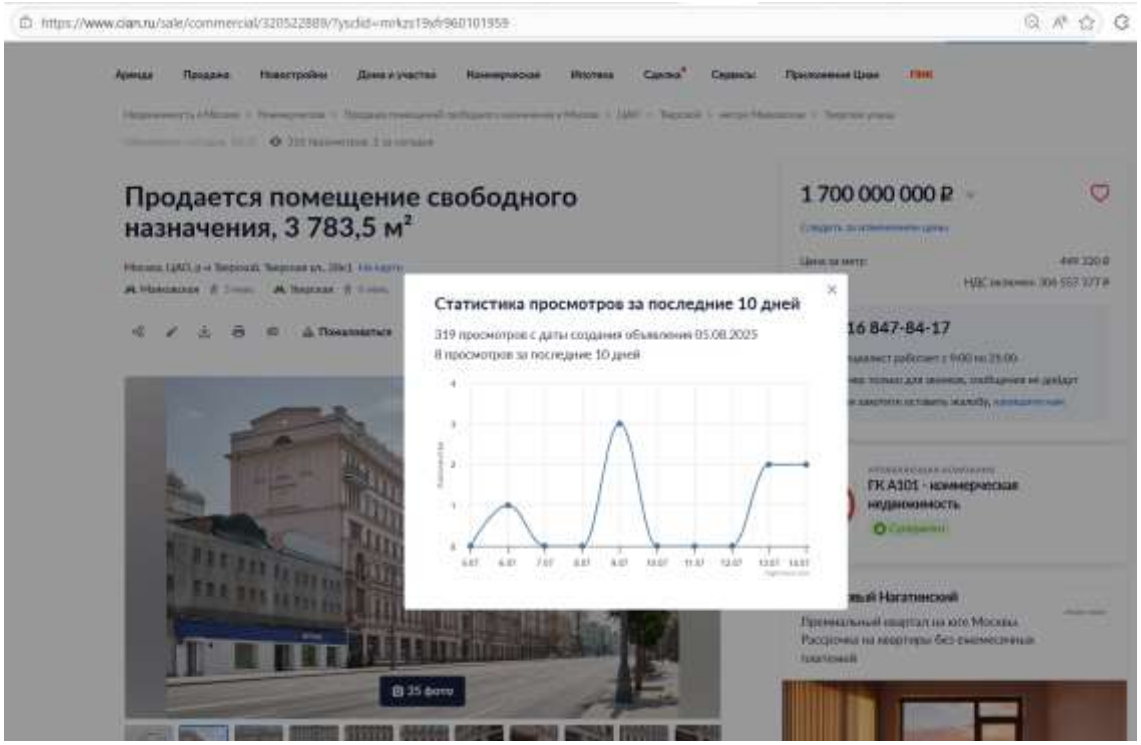


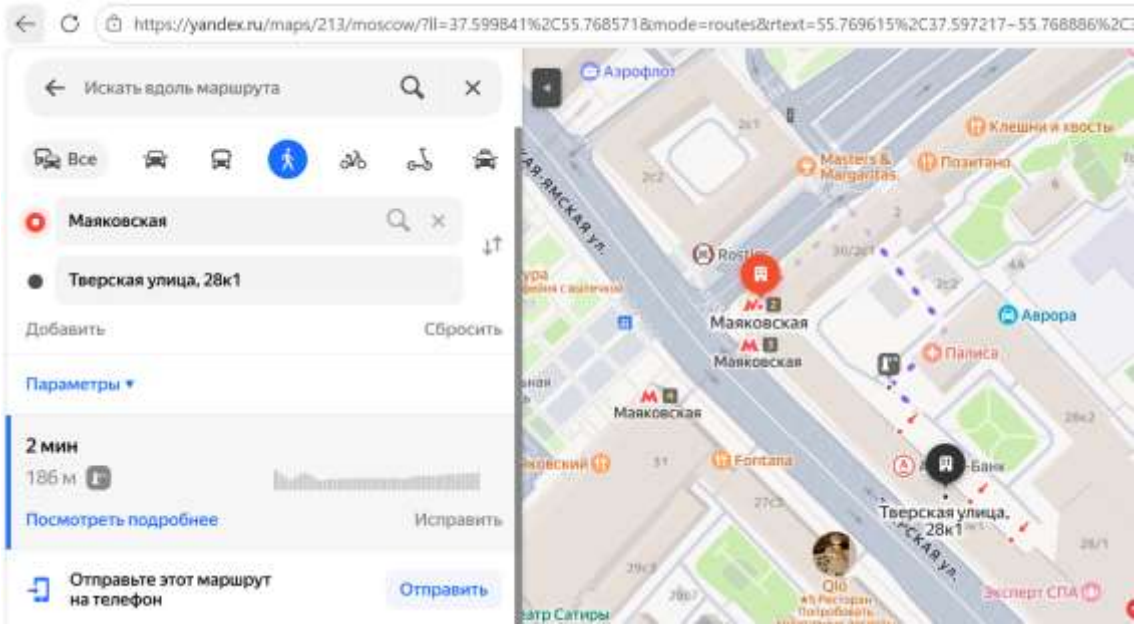
Аналог №3

Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/320522889/, +7 916 847-84-17

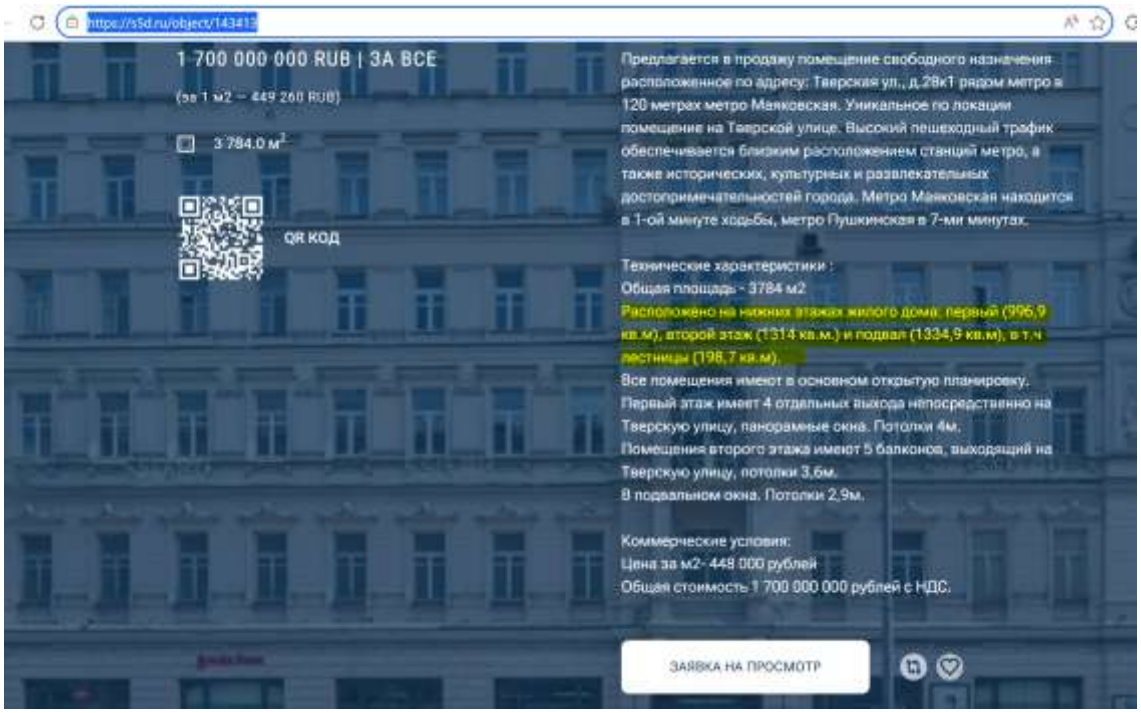





Продается помещение свободного назначения, 3 783,5 м²
1 700 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
319 просмотров с даты создания объявления 05.08.2025
8 просмотров за последние 10 дней
16 847-84-17
ГК А101 - коммерческая недвижимость
35 фото

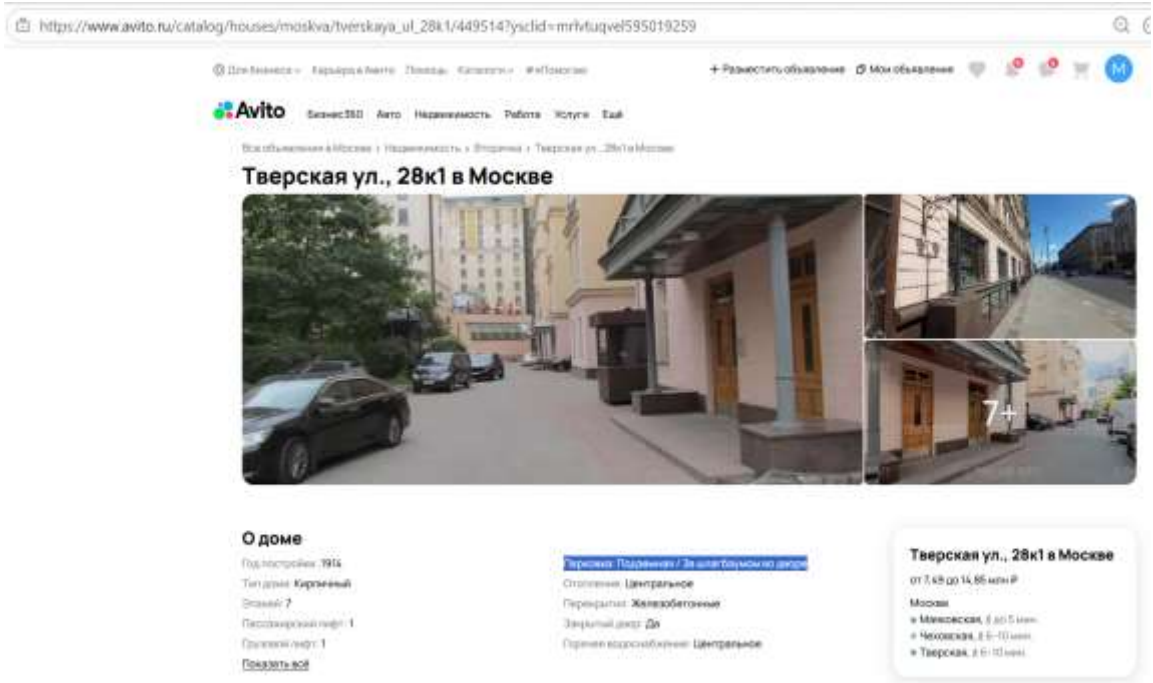

Искать вдоль маршрута
Все
Маяковская
Тверская улица, 28к1
Добавить
Сбросить
Параметры
2 мин
186 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Аэрофлот
Маяковская
Маяковская
Маяковская
Аврора
Fontana
Тверская улица, 28к1

https://s5d.ru/object/143413



Этаж	Площадь, кв. м	Доля площади
Подвал	1334,9	0,3661
1 этаж	996,9	0,2734
2 этаж	1314	0,3604
Итого	**3645,8**	

https://www.avito.ru/catalog/houses/moskva/tverskaya_ul_28k1/449514?ysclid=mrlvtuqvel595019259



Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2026 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026)



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Назад в справочник

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 2026 г.

Автор - Баранцев Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Понаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. с 01.01.2027 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 (торга) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.91	0.97	0.94
Офисная	0.88	0.96	0.92
Производственная	0.83	0.92	0.87
Складская	0.90	0.97	0.93
Земельные участки	0.85	0.98	0.92
Специализированные низколиквидные объекты	0.80	0.90	0.85

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торга) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.92	0.98	0.95
Офисная	0.91	0.98	0.95
Производственная	0.85	0.94	0.90
Складская	0.90	0.98	0.94
Земельные участки	0.90	0.96	0.93
Специализированные низколиквидные объекты	0.88	0.93	0.91

Информационный портал СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

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, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прибыльности и крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,88	0,87	0,87	0,83
6	**Сооружения** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,88	0,87	0,87	0,83
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,88	0,93	0,94	0,96	0,95	0,91
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,96	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

01.07.2026

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 о предложениях 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, Истра, Красногорск, Лобня, 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 автономиями 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.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №37, 2026 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

СРД №37, май 2026 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...6	4...7	9...13	9...12	8...10	5...8	3...6	8...12	5...9
		-5,0	-5,5	-11,0	-10,5	-9,0	-6,5	-4,5	-10,0	-7,0
2	Екатеринбург	2...5	3...5	7...9	2...5	7...10	3...5	4...7	2...3	9...13
		-3,5	-4,0	-8,0	-3,5	-8,5	-4,0	-5,5	-2,5	-11,0
3	Краснодар	3...4	4...6	8...10	4...6	5...7	5...7	7...9	8...10	8...10
		-3,5	-5,0	-9,0	-5,0	-6,0	-6,0	-8,0	-9,0	-9,0
4	Москва	3...4	2...3	10...16	10...14	10...16	5...7	2...5	7...9	10...14
		-3,5	-2,5	-13,0	-12,0	-13,0	-6,0	-3,5	-8,0	-12,0
5	Новосибирск	3...4	2...3	9...12	3...5	8...13	3...6	4...8	3...7	8...10
		-3,5	-2,5	-10,5	-4,0	-10,5	-4,5	-6,0	-5,0	-9,0
6	Ростов-на-Дону	2...4	4...6	9...12	11...15	9...12	10...15	7...9	5...7	8...10
		-3,0	-5,0	-10,5	-13,0	-10,5	-12,5	-8,0	-6,0	-9,0
7	Санкт-Петербург	2...5	2...4	9...14	6...8	10...16	8...11	4...6	2...3	8...10
		-3,5	-3,0	-11,5	-7,0	-13,0	-9,5	-5,0	-2,5	-9,0
8	Среднее по крупным городам	**-3,6**	**-3,9**	**-10,5**	**-7,9**	**-10,1**	**-7,0**	**-5,8**	**-6,1**	**-9,4**

Неполное использование

Прибыль предпринимателя

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

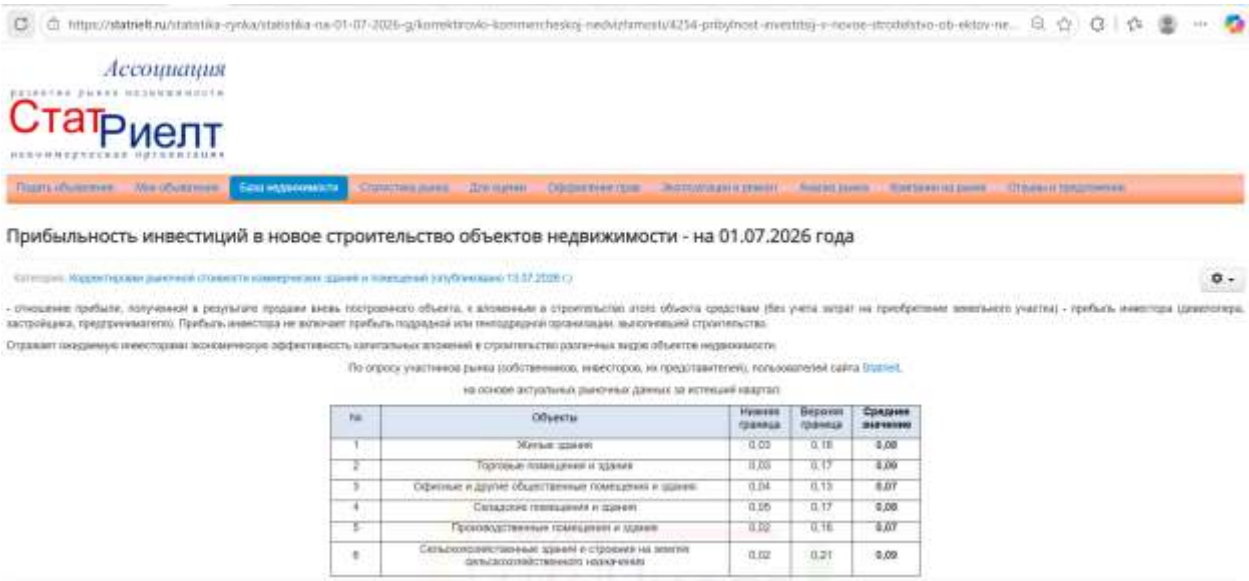
Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 24. 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)	18,8%	11,8%	25,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	17,4%	10,9%	23,9%
3. Объекты свободного назначения	17,2%	10,5%	23,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,0%	9,2%	28,9%

ОЦЕНТ

Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4254-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - на 01.07.2026 года

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2026 Сборник №02 к Приказу Минстроя России от 19 марта 2026 г.№ 157/пр (https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/478732/)

19

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2026, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м^2 общей площади

Административные здания общей площадью:

02-01-001-01	300 м^2	174,92
02-01-001-02	1 800 м^2	115,06
02-01-001-03	4 500 м^2	107,45
02-01-001-04	13 500 м^2	100,05

5

требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-001-02, 1,03 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

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	0,87
Брянская область	0,85
Владимирская область	0,85
Воронежская область	0,84
Ивановская область	0,83
Калужская область	0,87
Костромская область	0,83
Курская область	0,93
Липецкая область	0,85
Московская область	1,00
Орловская область	0,83
Рязанская область	0,85
Смоленская область	0,85
Тамбовская область	0,85
Тверская область	0,88
Тульская область	0,87
Ярославская область	0,89
г. Москва	1,03

Индексы цен на строительно-монтажные работы

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.

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
[illegible]	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2024	**1,0061**	**1,0076**	**1,0063**	**1,0052**	**1,0050**	**1,0065**	**1,0056**
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024	**1,0194**	**1,0210**	**1,0202**	**1,0180**	**1,0180**	**1,0199**	**1,0179**
Апрель 2024	1,0153	1,0169	1,0161	1,0139	1,0139	1,0158	1,0138
Май 2024	1,0194	1,0209	1,0202	1,0180	1,0179	1,0199	1,0179
Июнь 2024	1,0235	1,0253	1,0243	1,0220	1,0220	1,0240	1,0219
3 Кв. 2024	**1,0336**	**1,0348**	**1,0325**	**1,0322**	**1,0307**	**1,0327**	**1,0305**
Июль 2024	1,0276	1,0302	1,0284	1,0263	1,0261	1,0280	1,0262
Август 2024	1,0316	1,0347	1,0325	1,0302	1,0300	1,0321	1,0302
Сентябрь 2024	1,0416	1,0395	1,0366	1,0402	1,0358	1,0381	1,0352
4 Кв. 2024	**1,0622**	**1,0606**	**1,0573**	**1,0602**	**1,0552**	**1,0580**	**1,0562**
Октябрь 2024	1,0517	1,0501	1,0470	1,0500	1,0453	1,0479	1,0458
Ноябрь 2024	1,0622	1,0605	1,0573	1,0602	1,0554	1,0580	1,0561
Декабрь 2024	1,0727	1,0711	1,0675	1,0703	1,0650	1,0681	1,0667
1 Кв. 2025 Прогноз	**1,0892**	**1,0877**	**1,0839**	**1,0867**	**1,0813**	**1,0844**	**1,0831**
Январь 2025	1,0809	1,0794	1,0757	1,0785	1,0731	1,0762	1,0748
Февраль 2025	1,0891	1,0876	1,0839	1,0867	1,0812	1,0844	1,0831
Март 2025	1,0975	1,0960	1,0922	1,0950	1,0895	1,0927	1,0914

Строительно-монтажные работы

Корректировка на состав передаваемых прав

Информационный портал СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4236-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-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 | Кредиты на рынке | Отзывы и предложения

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.07.2026 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношение удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	**0,83**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,80	0,96	**0,83**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,72	0,99	**0,87**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	0,84	**0,73**
5	Для других целей	0,65	0,91	**0,78**
	Поправка на срок аренды земельного участка в корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственному расположенные на участке здания и сооружения; для размещения генеральных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,86	**0,80**
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,56	0,73	**0,65**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,19	0,31	**0,25**

01.07.2026

Корректировка на местоположение

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

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 2026 г.

Автор – Лекаркина Н.К.
Под редакцией – к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировок – 2026 г. с 01.01.2027 г.
Регион применения: г. Москва
Область применения – для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность информации – Интернет

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 рынок недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождение 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 маржинальных стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$К_{итог} = К_{терр} \times К_{улучш}, где$$

$К_{терр}$ - корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
$К_{улучш}$ - корректировка на местоположение (нахождение объектов внутри территориально-ценовых зон).

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 прибрежной 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 равноудаленном 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:

$$К_{терр} = И_{ос} \div И_{оа}, где$$

$К_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
$И_{ос}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
$И_{оа}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{удаление}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.1. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировок. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{удаление} = 0,90 - (0,005 * T_{доп}); где$$

$K_{удаление}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
$T_{доп}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 1

Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	0.82
	Автозаводская	0.93
	Академическая	1.01
	Александровский сад	1.55
	Алексеевская	1.01
	Алма-Атинская	0.71
	Алтуфьево	0.71
	Аминьевская	0.92
	Андроновка	0.72
	Аннино	0.75
	Арбатская	1.55
	Аэропорт	1.05
	Аэропорт Внуково	0.61
Б	Бабушкинская	0.90
	Багратионовская	1.00
	Балтийская	0.85
	Барриковская	1.31
	Бауманская	1.05
	Беговая	1.02
	Белокаменная	0.80
	Белорусская	0.85
	Беляево	1.20
	Бибирево	0.65
	Библиотека имени Ленина	0.70
	Бульвар Рокоссовского	1.55
	Бутырская	0.72
	Варшавская	0.71
	Боровицкая	1.55
	Боровское шоссе	0.71
	Ботанический сад	0.97
	Братиславская	0.71

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

	[illegible]ская	0.71
	Бульвар адмирала Ушакова	0.66
	Бульвар Дмитрия Донского	0.75
	Бульвар Рокоссовского	0.80
	Бунинская аллея	0.66
	Бутырская	0.89
В	Варшавская	1.09
	Варшавское	0.83
	ВДНХ	0.88
	Верхние Котлы	0.91
	Верхние Лихоборы	0.78
	Владыкино	0.81
	Водный стадион	0.66
	Войковская	0.89
	Волгоградский проспект	0.90
	Волжская	0.70
	Волоколамская	0.76
	Воробьевы горы	1.12
	Воронцовская	0.88
	Выставочная	1.34
	Выхино	0.69
Г	Говорово	0.74
	Генерала Тюленева	0.74
Д	Давыдково	1.02
	Деловой центр	1.31
	Динамо	1.03
	Дмитровская	0.89
	Добрынинская	1.24
	Домодедовская	0.77
	Достоевская	1.20
	Дубровка	0.93
Ж	Жулебино	0.67
З	ЗИЛ	0.90
	Зорге	0.96
	Зюзино	0.83
	Зябликово	0.71
И	Измайлово	0.88
	Измайловская	0.76
К	Калужская	0.85
	Кантемировская	0.76
	Каховская	0.83
	Каширская	0.76
	Киевская	1.21
	Китай-город	1.08
	Клинский бульвар	0.87
	Кожуховская	0.90
	Коломенская	0.87
	Коммунарка	0.66

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

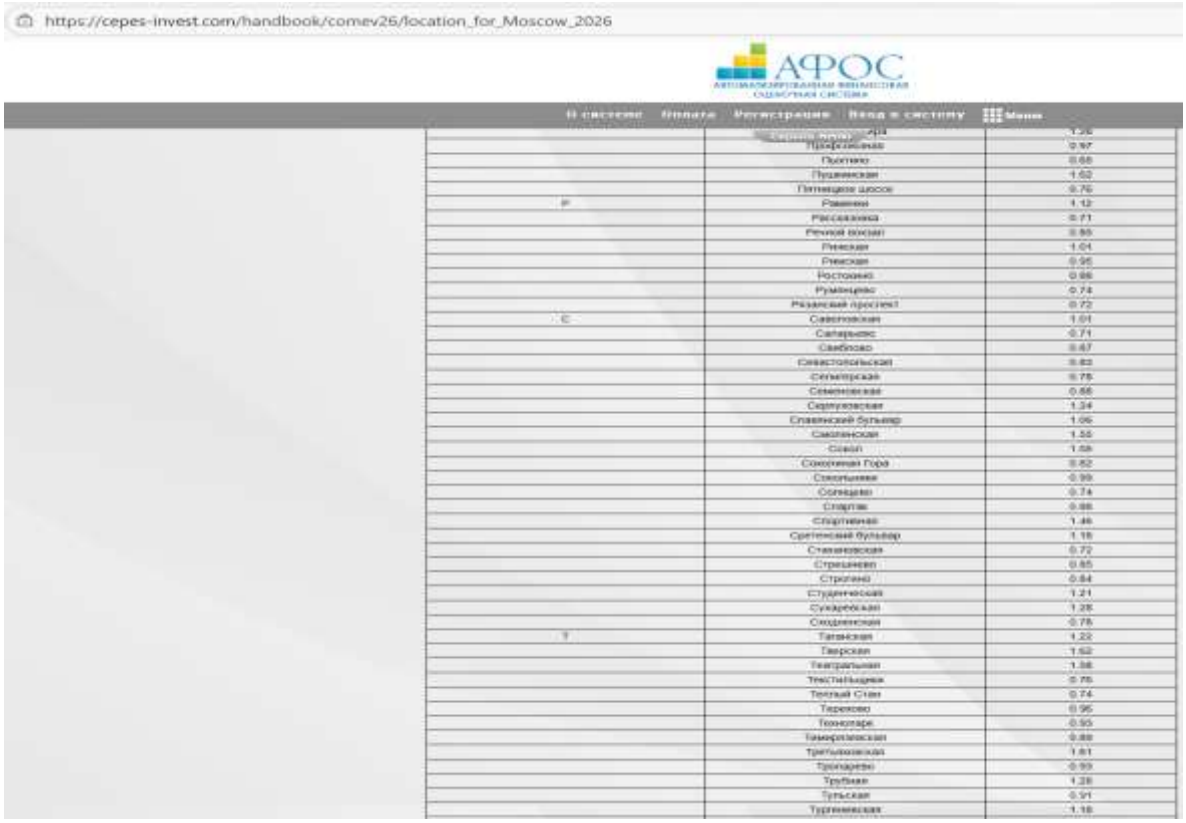
АФОС

О системе	Оплата	Регистрация	Вход в систему	Меню

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС

О системе	Оплата	Регистрация	Вход в систему	Меню



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

	Профсоюзная	0.97
	Пуговка	0.68
	Пушкинская	1.62
	Пятницкое шоссе	0.76
Р	Рижская	1.12
	Рассказовка	0.71
	Речной вокзал	0.85
	Римская	1.01
	Ржевская	0.95
	Ростокино	0.88
	Румянцево	0.74
	Рязанский проспект	0.72
С	Савеловская	1.01
	Сальярьево	0.71
	Свиблово	0.87
	Севастопольская	0.83
	Сетунь	0.78
	Семеновская	0.66
	Серпуховская	1.34
	Славянский бульвар	1.06
	Смоленская	1.55
	Сокол	1.08
	Сокольники	0.82
	Солнцево	0.99
	Спартак	0.74
	Спортивная	0.88
	Сретенский бульвар	1.46
	Ставропольская	1.18
	Стрешнево	0.72
	Строгино	0.85
	Студенческая	0.84
	Сухаревская	1.21
	Сходненская	1.28
Т	Таганская	0.78
	Тверская	1.22
	Театральная	1.62
	Текстильщики	1.38
	Теплый Стан	0.76
	Терехово	0.74
	Технопарк	0.95
	Тимирязевская	0.93
	Третьяковская	1.61
	Тропарево	0.93
	Трубная	1.28
	Тульская	0.91
	Туристская	1.18



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

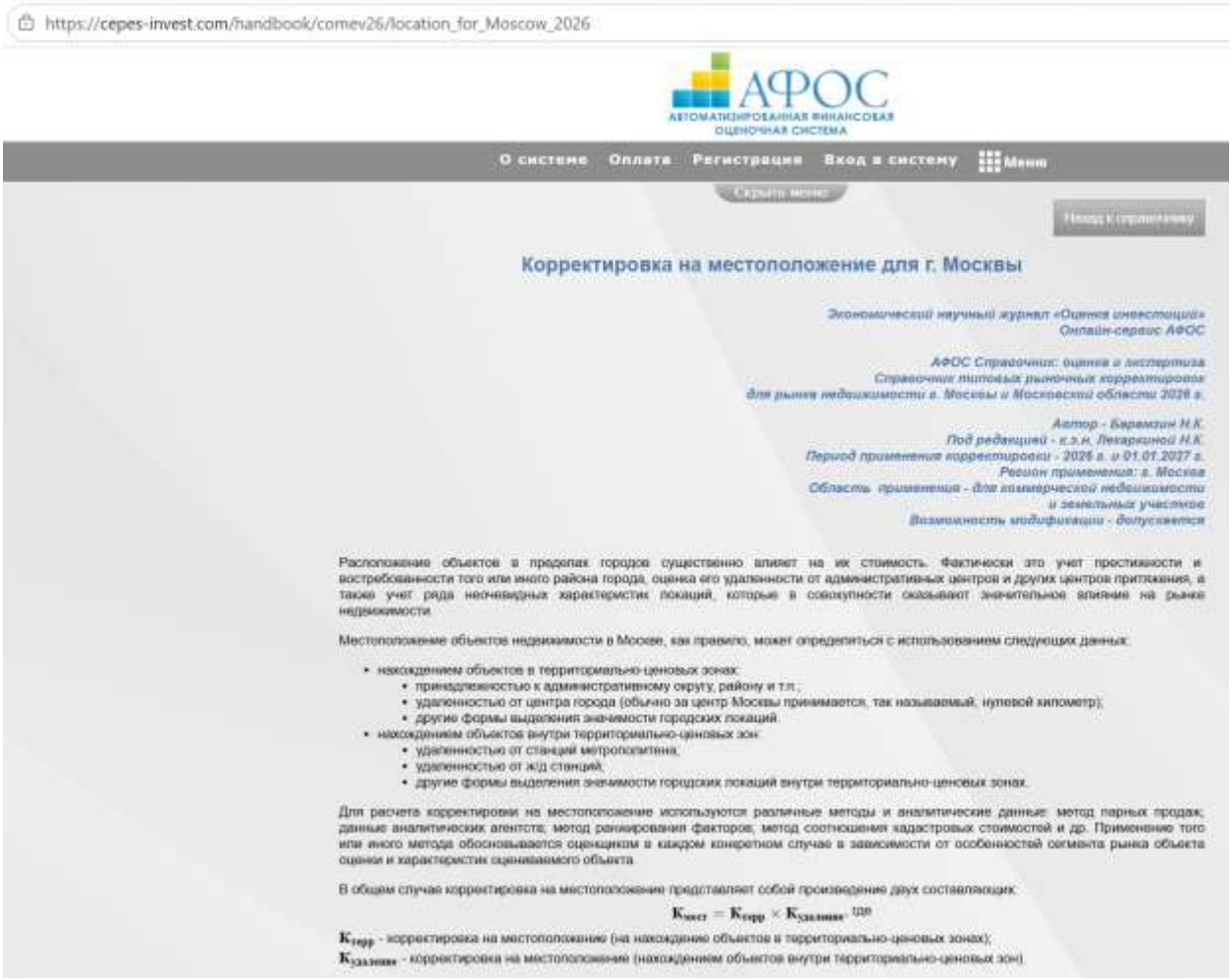
АФОС

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

	Тёплый Стан	0.91
	Тургеневская	1.18
	Тушинская	0.88
	Тютчевская	0.74
У	Угрешская	0.90
	Улица 1905 года	1.21
	Улица академика Янгеля	0.79
	Улица Горчакова	0.66
	Улица Дмитриевского	0.67
	Улица Скобелевская	0.86
	Улица Старокачаловская	0.75
	Университет	1.12
	Университет дружбы народов	0.89
Ф	Филёвская	0.78
	Филатов луг	0.75
	Филевский парк	1.06
	Фили	1.06
	Фонвизинская	0.69
	Фрунзенская	1.46
Х	Ховрино	0.89
	Хорошево	1.02
	Хорошёвская	1.02
Ц	Царицыно	0.76
	Цветной бульвар	1.28
	ЦСКА	1.02
Ч	Черкизовская	0.80
	Чертановская	0.62
	Чеховская	1.62
	Чистые пруды	1.18
	Чкаловская	1.22
Ш	Шаболовская	1.10
	Шелепиха	1.06
	Шипиловская	0.71
	Шоссе Энтузиастов	0.82
Щ	Щёлковская	0.71
	Щукинская	0.68
Э	Электрозаводская	0.86
Ю	Юго-Восточная	0.88
	Юго-Западная	0.93
	Южная	0.82
Я	Ясенево	0.72
	Яузская	0.78

Корректировка на удаленность объекта от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций", Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г, Москвы и Московской области 2026 г., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. (https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026)



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/location_for_Moscow_2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

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 2026 г.

Автор - Баранзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 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 рынок 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. Применению того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$К_{мест} = К_{терр} \times К_{удаление}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ - корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
$К_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{удаление}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{удаление} = 0,90 - (0,005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{удаление}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
$Т_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

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-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4245-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недожимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление права | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы о предприятиях

на Красную линию земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 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 отношение 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.

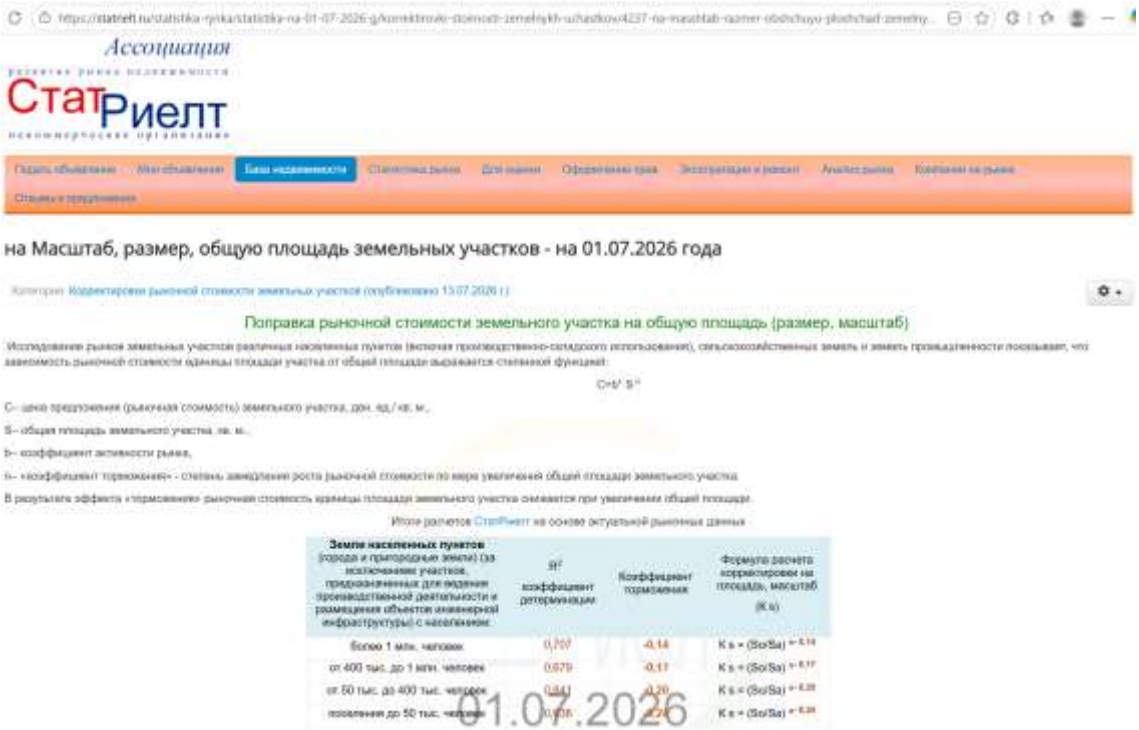
К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных со истекший квартал:

№	Земельный участок (категория, 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	0,75	0,87	**0,81**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,00	1,09	**1,03**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,99	**0,93**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,03	**0,88**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,00	**0,91**

Корректировка на площадь для земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda



Ассоциация развития рынка недожимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление права | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы о предприятиях

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка 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:

$C=b' \cdot S^{n}$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, дол. 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.

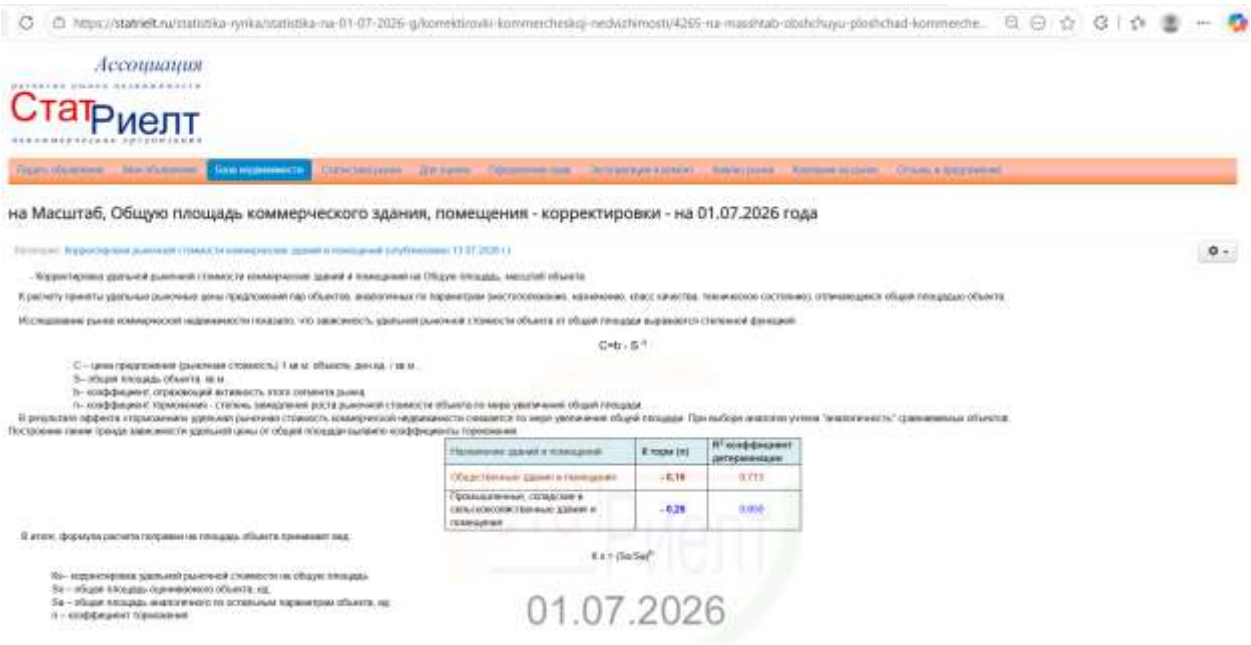
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

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	0,707	-0,14	K s = (So/Sa) ^ -0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,679	-0,17	K s = (So/Sa) ^ -0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,641	-0,20	K s = (So/Sa) ^ -0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,638	-0,20	K s = (So/Sa) ^ -0,20

01.07.2026

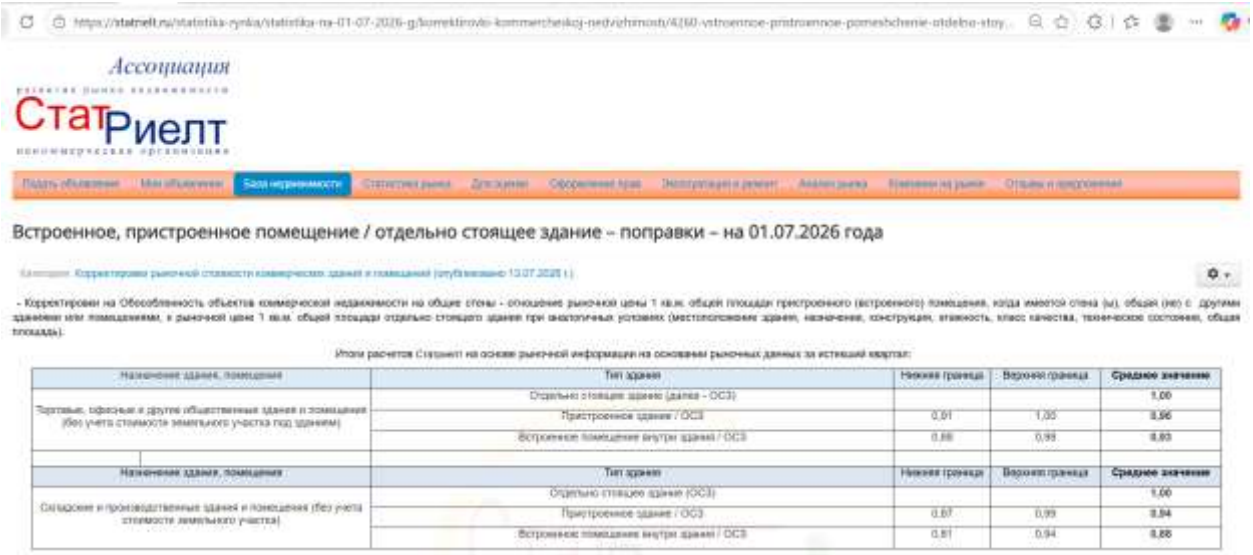
Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda



Корректировка на тип объекта

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4260-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-07-2026-goda



Корректировка на этаж расположения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda



на Этаж расположения помещения - на 01.07.2026 года

Итоги расчетов CIAN 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	0,71	0,85	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,94
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,10	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,05	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,95
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,08	1,02
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	1,00
	Б. При аренде объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,84	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,99
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,94
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,97	0,91
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,08	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	0,95
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,08	1,01
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,07	1,00

Корректировка на парковку

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. "Торговая 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. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		организо-ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организо-ванная	**1,00**	1,09	1,14
	стихийная	0,92	**1,00**	1,05
	без парковки	0,88	0,96	**1,00**

Корректировка на состояние отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda



Ассоциация СтатРиелт

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - на 01.07.2026 года

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 заложенные 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)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,18	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,26	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или литые потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,30	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,19	1,09

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 расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №37, май 2026) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2026

Правопользователь: ООО "...

СРД №37, май 2026 г.

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 А			Класс В			Класс С		
				медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Москва	Торговые помещения	Операционные	14 160	от 9 388 до 26 077	от 12 000 до 480 000	13 846	от 6 923 до 33 067	от 8 400 до 464 000	13 630	от 7 925 до 29 219	от 9 321 до 180 000
			Эксплуатационные	10 696	от 4 584 до 15 280		8 017	от 3 158 до 20 650		7 517	от 3 091 до 15 050	
2	Москва	Офисные помещения	Операционные	12 000	от 5 856 до 24 400	от 17 080 до 122 000	11 509	от 8 923 до 14 901	от 11 895 до 87 377	10 707	от 7 686 до 13 420	от 11 712 до 98 152
			Эксплуатационные	9 394	от 3 660 до 18 300		7 137	от 4 270 до 9 815		6 588	от 2 196 до 8 906	
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные	5 868	от 3 890 до 10 807	от 8 500 до 64 935	5 510	от 2 755 до 13 478	от 4 360 до 42 000	5 452	от 3 170 до 11 687	от 2 400 до 23 180
			Эксплуатационные	4 060	от 1 740 до 5 800		3 607	от 1 421 до 9 292		3 493	от 1 436 до 6 993	
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные	13 260	от 8 791 до 24 420	от 19 091 до 54 000	12 764	от 6 382 до 31 220	от 10 249 до 71 831	12 171	от 7 077 до 26 093	от 2 280 до 143 345
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные	11 064	от 7 335 до 20 376	от 12 000 до 158 760	10 957	от 5 479 до 26 800	от 4 800 до 77 196	8 706	от 5 062 до 18 663	от 2 640 до 95 952
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные	4 380	от 2 904 до 8 066	от 5 400 до 29 300	4 282	от 2 141 до 10 472	от 6 000 до 27 792	3 758	от 2 185 до 8 057	от 1 200 до 26 700
			Эксплуатационные	3 062	от 1 312 до 4 375		2 762	от 1 088 до 7 114		2 356	от 969 до 4 716	
7	Московская обл.	Торговые помещения	Операционные	12 178	от 8 074 до 22 427	от 8 400 до 36 000	11 908	от 5 954 до 29 126	от 4 200 до 49 200	11 721	от 6 816 до 25 128	от 2 400 до 99 980
8	Московская обл.	Офисные помещения	Операционные	10 320	от 5 036 до 20 984	от 6 207 до 72 000	9 898	от 2 674 до 13 815	от 5 844 до 48 000	9 208	от 6 610 до 11 541	от 2 950 до 26 400
9	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные	4 584	от 3 039 до 8 442	от 7 200 до 31 622	4 066	от 2 033 до 9 946	от 2 400 до 30 000	3 673	от 2 136 до 7 875	от 1 100 до 29 991

Состав операционных расходов

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область, 9-е издание, ABN Consult, Москва 01.01.2026 г.)

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	**100**

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,12	9,10	11,25
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	11,76	10,05	13,33

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,1/7,8
Открыто в I кв. 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	9,5/6,2
Планируется к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈451,6/≈264,6
Доля вакантных площадей, %	5,6% (+0,1 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	607

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с IV кварталом 2025 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2026

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/



https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/



https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025

Nikoliers

I квартал 2026 г. | Россия
Рынок инвестиций 5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	600–700
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	11,5–13
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	11–12,5
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

78,5 млрд руб.
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,2 млрд руб.
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

12–13,5%
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



Источник: NF GROUP, Аналитика и исследования, 2026

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



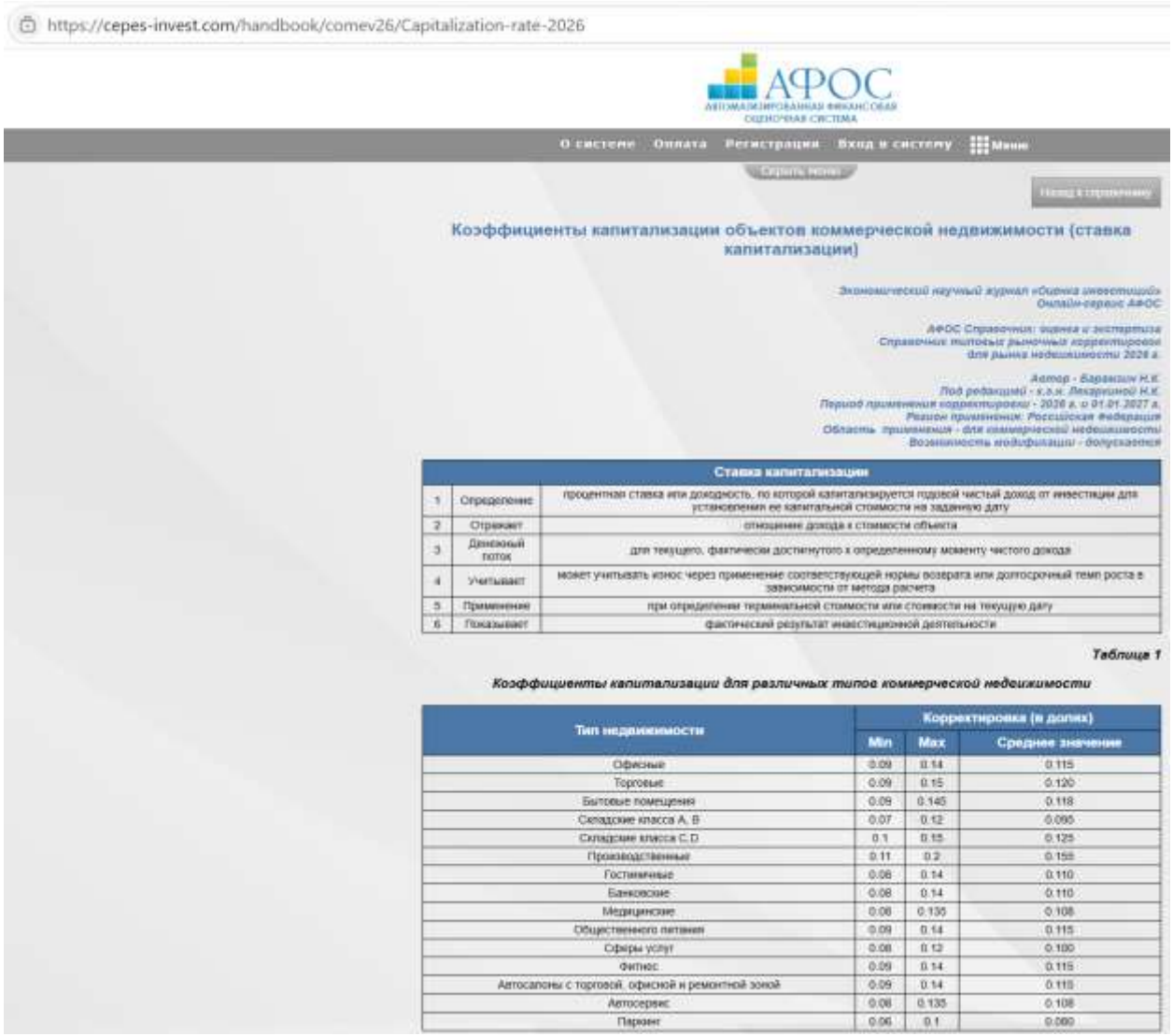
Ассоциация СтатРиелт

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

№				
1	Торговые помещения и здания	0,07	8,91	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения в здании	0,09	8,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	8,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,15	8,19	0,24

01.07.2026

https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026



https://cepes-invest.com/handbook/comev26/Capitalization-rate-2026

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Баранов Н.Е.
Под редакцией - к.э.н. Лазаришиной Н.Е.
Период применения корректировки - 2026 г. от 01.01.2027 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

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

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.09	0.14	0.115
Торговые	0.09	0.15	0.120
Бытовые помещения	0.09	0.145	0.118
Складские класса А, В	0.07	0.12	0.095
Складские класса С,D	0.1	0.15	0.125
Производственные	0.11	0.2	0.155
Гостиничные	0.08	0.14	0.110
Банковские	0.08	0.14	0.110
Медицинские	0.08	0.135	0.108
Общественного питания	0.09	0.14	0.115
Сферы услуг	0.08	0.12	0.100
Фитнес	0.09	0.14	0.115
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.09	0.14	0.115
Автосервис	0.08	0.135	0.108
Паркинг	0.06	0.1	0.080

Вакантность

https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/



ПРОГНОЗ

Снижение нового строительства в 2026 г. обусловлено высокой базой предыдущего года. Рост уровня вакансии вызван снижением спроса со стороны розничных операторов, переходящих к оптимизации торговых сетей. В 2027 г. вслед за оживлением потребительской активности ожидается умеренное снижение доли свободных площадей в форматных торговых центрах.

Ключевые индикаторы	2025 г.	Январь–март 2026 г.	Прогноз на 2026 г.	Прогноз на 2027 г.
МОСКВА				
Общее предложение торговых площадей, кв. м	6 777 142	6 783 542	6 959 498	7 193 455
Новое строительство, кв. м	370 954	6 400	175 956	233 957
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах	9,7%	9,5%	10,7%	10,3%
РФ (включая Москву)				
Общее предложение торговых площадей, кв. м	27 144 940	27 165 710	27 583 953	28 239 429
Новое строительство, кв. м	641 353	20 770	439 013	655 476

Примеры объектов, ожидаемых к открытию в 2026 г.

ТРЦ WEST MALL — Москва — Арендопригодная площадь 78 тыс. кв. м

МФК «Дом Chkalov» — Москва — Арендопригодная площадь 18 тыс. кв. м

ТРК «МЕТЕЛИЦА» — Челябинск — Арендопригодная площадь 15 тыс. кв. м

ТРЦ «ШАПИТО» — Самара — Арендопригодная площадь 13 тыс. кв. м

#MARKETBEAT I КВ. 2026

40

https://ibcrealestate.ru/research/kommercheskaya-nedvizhimost-moskvy-predvaritelnye-itogi-i-polugodiya-2026/



Торговая недвижимость

IBC REAL ESTATE

Данные представлены на 30 июня 2026 года

	2023	2024	2025	I пол. 2026	2026П
Общее предложение, GLA тыс. кв. м	6 524	6 622	6 822	6 867	6 965
Новое строительство, GLA тыс. кв. м	55	98	200	45	143
Обеспеченность торговыми площадями кв. м / 1 тыс. человек	485	500	514	518	525
Доля свободных площадей %	12%	8%	10%	10,5%	11%
Новые международные бренды*	22	21	9	0	0

Основные тенденции по итогам I полугодия 2026 года

Снижение доли окружных ТЦ

За 6 месяцев открылось 2 объекта на 45 тыс. кв. м. 80% ввода обеспечено ТЦ окружного формата, однако по итогам года индикатор снизится почти в 2 раза до 44%

Рост доли вакантных площадей

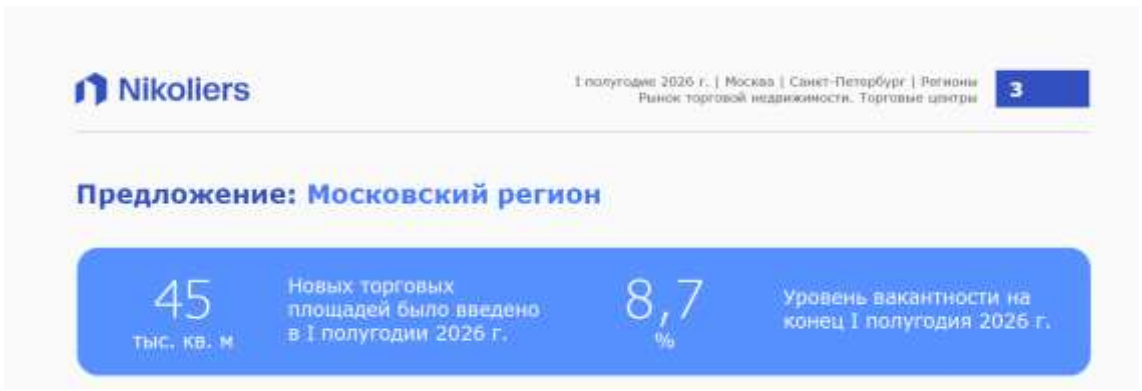
Ритейлеры продолжают закрывать неприбыльные магазины и совершать лишь точечные запуски, ввиду чего вакантность в ТЦ увеличивается

Снижение темпов выхода новых международных брендов

В условиях непрекращающегося развития электронной торговли новые бренды все чаще выходят на рынок через онлайн-каналы, отказываясь от открытия офлайн-магазинов

Владимир Чернусь
Руководитель направления торговой недвижимости

https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/



Nikoliers

I полугодие 2026 г. | Москва | Санкт-Петербург | Регионы
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

3

Предложение: Московский регион

45 тыс. кв. м — Новых торговых площадей было введено в I полугодии 2026 г.

8,7 % — Уровень вакантности на конец I полугодия 2026 г.

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,1/7,8
Открыто в I кв. 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	9,5/6,2
Планируется к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈451,6/≈264,6
Доля вакантных площадей, %	5,6% (+0,1 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	607

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с IV кварталом 2025 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2026

Базовые тарифы по страхованию имущества

https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549



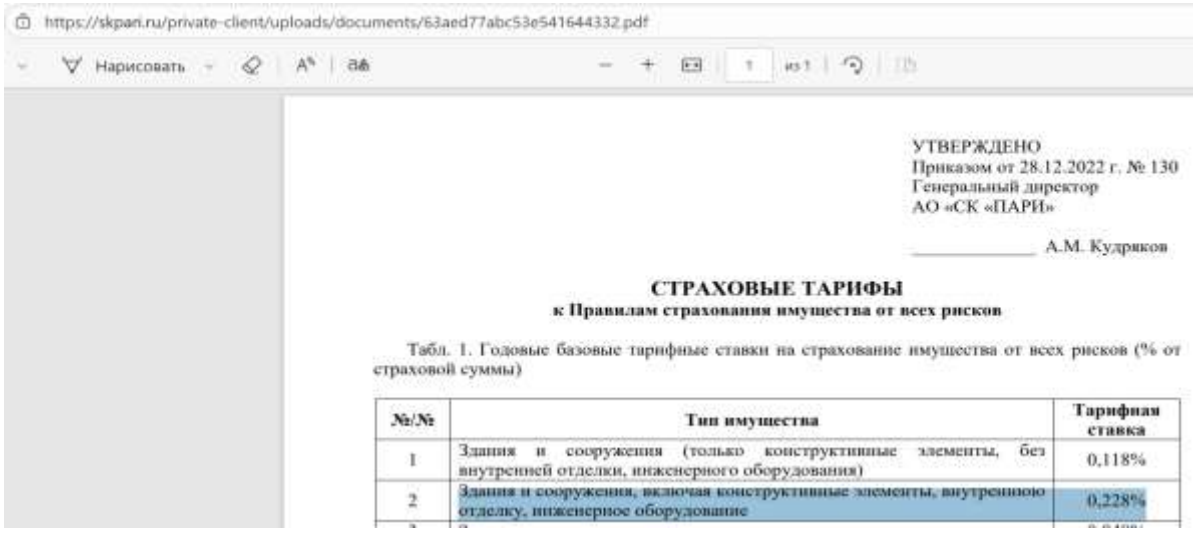
https://www.rgs.ru/for-companies/imushchestvo/strakhovanie-imushchestva-predpriyatiy?ysclid=misjpz3w8k585759549

Диапазон значений ставок страховой премии

Диапазон значений ставок страховой премии для некоторых объектов имущественного фонда* (в % в год от страховой суммы):

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03...0,06	0,03...0,08	по запросу
Предприятия торговли	0,03...0,08	0,04...0,10	0,05...0,12
Производственные предприятия	0,04...0,06	0,04...0,08	0,04...0,10

https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf



https://skpari.ru/private-client/uploads/documents/63aed77abc53e541644332.pdf

Нарисовать

УТВЕРЖДЕНО
Приказом от 28.12.2022 г. № 130
Генеральный директор
АО «СК «ПАРИ»

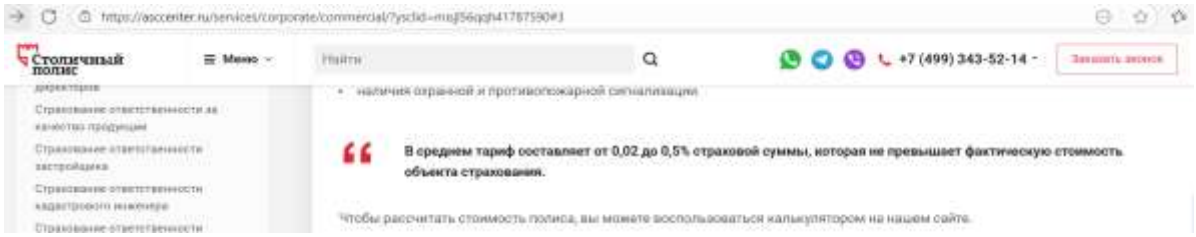
_____ А.М. Кудряков

СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
к Правилам страхования имущества от всех рисков

Табл. 1. Годовые базовые тарифные ставки на страхование имущества от всех рисков (% от страховой суммы)

№/№	Тип имущества	Тарифная ставка
1	Здания и сооружения (только конструктивные элементы, без внутренней отделки, инженерного оборудования)	0,118%
2	Здания и сооружения, включая конструктивные элементы, внутреннюю отделку, инженерное оборудование	0,228%

https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/?ysclid=misjl56qqh41787590#3



Столичный полис

Меню

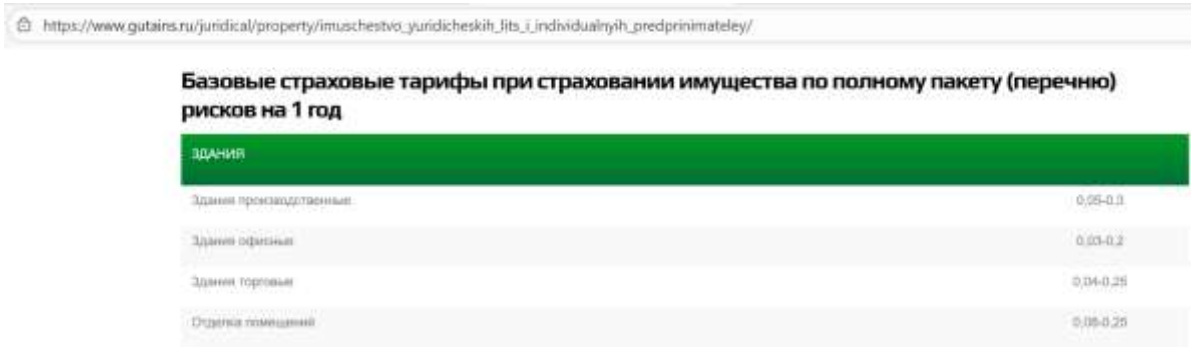
Найти

+7 (499) 343-52-14

В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования.

Чтобы рассчитать стоимость полиса, вы можете воспользоваться калькулятором на нашем сайте.

https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

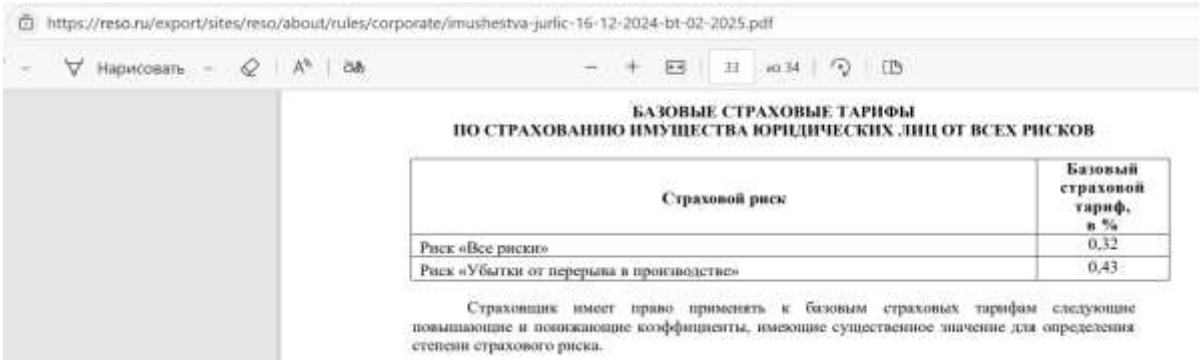


https://www.gutains.ru/juridical/property/imuschestvo_yuridicheskih_lits_i_individualnyih_predprinimateley/

Базовые страховые тарифы при страховании имущества по полному пакету (перечню) рисков на 1 год

ЗДАНИЯ	
Здания производственные	0,05-0,3
Здания офисные	0,03-0,2
Здания торговые	0,04-0,25
Отделка помещений	0,08-0,25

https://reso.ru/export/sites/reso/about/rules/corporate/imushestva-jurlic-16-12-2024-bt-02-2025.pdf

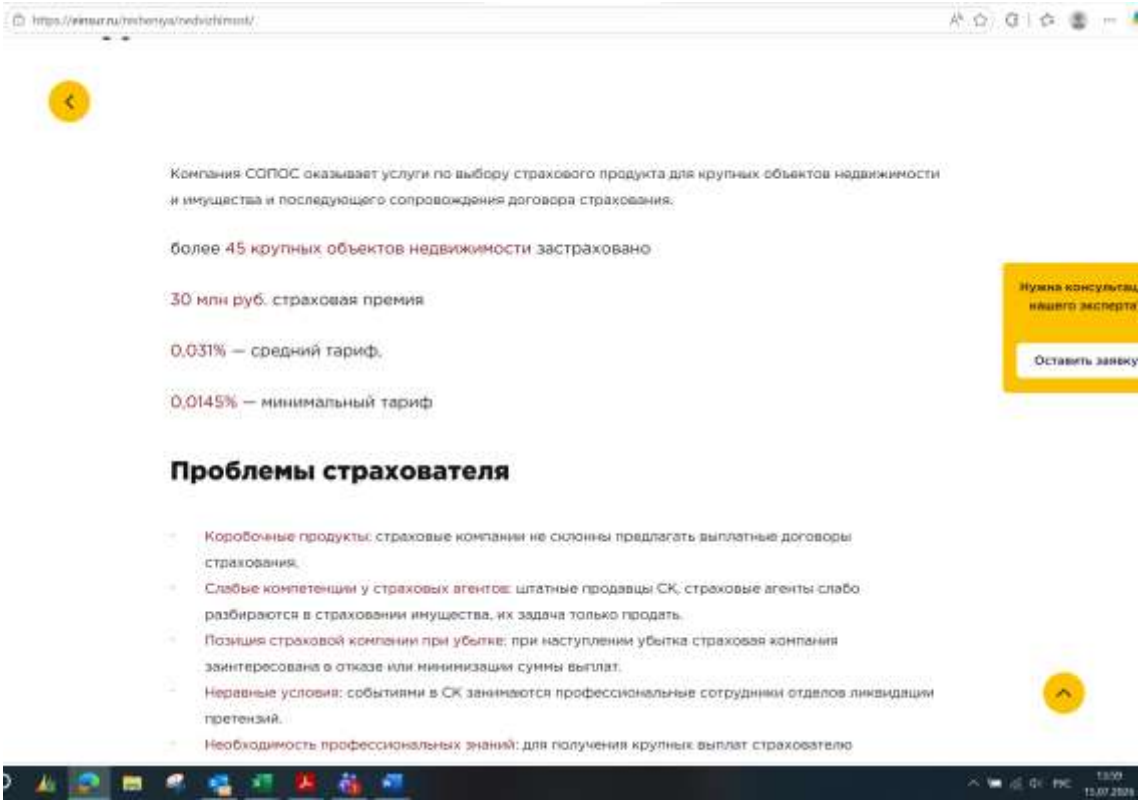


БАЗОВЫЕ СТРАХОВЫЕ ТАРИФЫ
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ ВСЕХ РИСКОВ

Страховой риск	Базовый страховой тариф, в %
Риск «Все риски»	0,32
Риск «Убытки от перерыва в производстве»	0,43

Страховщик имеет право применять к базовым страховым тарифам следующие повышающие и понижающие коэффициенты, имеющие существенное значение для определения степени страхового риска.

https://einsur.ru/resheniya/nedvizhimost/



Компания СОПОС оказывает услуги по выбору страхового продукта для крупных объектов недвижимости и имущества и последующего сопровождения договора страхования.

более 45 крупных объектов недвижимости застраховано

30 млн руб. страховая премия

0,031% — средний тариф.

0,014 5% — минимальный тариф

Нужна консультац нашего эксперта

Оставить заявку

Проблемы страхователя

- Коробочные продукты: страховые компании не склонны предлагать выплатные договоры страхования.
- Слабые компетенции у страховых агентов: штатные продавцы СК, страховые агенты слабо разбираются в страховании имущества, их задача только продать.
- Позиция страховой компании при убытке: при наступлении убытка страховая компания заинтересована в отказе или минимизации суммы выплат.
- Неравные условия: событиями в СК занимаются профессиональные сотрудники отделов ликвидации претензий.
- Необходимость профессиональных знаний: для получения крупных выплат страхователю

Безрисковая ставка

https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/



Выбрать дату: 15.07.2026

Значения КБД Московской биржи 15.07.2026

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20
Y(t), %	14,26	14,17	14,19	14,28	14,83	15,34	15,99	16,32	16,51	16,59	16,63

Срок экспозиции

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4246-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2026-goda



Ассоциация СтатРиелт

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2026 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на РФ	По регионам
					А группа / Б группа / В группа
1	Земельные участки населённых пунктов для размещения и строительства жилых, коммунальных и общественных зданий, строений и сооружений	2	6	4	3 / 4 / 6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	10	6	5 / 5 / 9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	8	21	13	11 / 12 / 20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), иначе земли для дачного строительства и для садоводства	12	24	16	13 / 14 / 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, неудобности в качестве инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет о предложениях объектов недвижимости Российской Федерации привел к выводу необходимости применения некоторых корректировок рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов в приложении к ним (ред. от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград в пределах города-спутника 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. Бахчисарай; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2026

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4268-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda



№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на РФ	По регионам
					А группа / Б группа / В группа
1	Производственные здания и помещения	6	20	10	12 / 13 / 23
2	Складские здания и помещения (отапливаемые)	3	10	6	7 / 8 / 14
3	Складские здания и помещения (неотапливаемые)	3	10	6	7 / 8 / 14
4	Гаражи и гаражные комплексы (за исключением гаражных боксов легковых автомобилей)	3	10	10	8 / 9 / 15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	7 / 7 / 12
6	Холодильники: здания и помещения с технологическим и с холодильным оборудованием	4	14	8	7 / 7 / 12
7	Автомобильные стоянки и комплексы (АЗС)	10	30	17	14 / 15 / 28
8	Нефтебазы	23	41	28	23 / 25 / 42
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельского животных, птицы, фруктов и корнеплодов, теплицы, склады КРС и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	21	14	11 / 13 / 21
10	Складские комплексы: здания и сооружения складские, административного и исполнительного назначения, расположенные на земельном участке, объединенных общими инженерными коммуникациями, прилегающие совместно)	6	20	11	9 / 10 / 17
11	Производственные комплексы: здания и сооружения производственные, единым технологического и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенных общими инженерными коммуникациями, прилегающие совместно)	10	29	17	14 / 15 / 28
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного назначения, вспомогательного назначения, прилегающие совместно)	10	31	22	18 / 20 / 33
	Общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	15	10	8 / 9 / 15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	15	12	10 / 11 / 18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (отдельные здания, встроенные)	6	21	13	11 / 12 / 20
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (отдельные)	3	13	7	6 / 6 / 11
17	Общественного питания здания и помещения кафе, столовые, ресторанов	3	13	7	6 / 6 / 10
18	Гостиницы, отели (отдельные здания и пристройки встроенные	3	10	8	6 / 6 / 14
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	13	7	6 / 7 / 11
20	Базы отдыха, санатории	8	21	12	10 / 11 / 19
21	Автомойки (отдельные здания)	3	13	8	7 / 7 / 12
22	Автосервисные и автообслуживания здания и помещения	1	10	6	4 / 4 / 8
	Вспомогательных зданий				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, трансформ и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам здания основного назначения	

01.07.2026

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 № 40703810643000000863, Дополнительный офис № 9043/0610 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"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"22" июля 2026 г.

В соответствии с Заданием на оценку №8 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, Ищенко Анастасия Андреевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____
(должность)

_____
(фамилия, инициалы)

Произвел(а) 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 _____ / Ищенко А.А. /

Представитель АО "НЭО Центр" _____ / _____ /

Дата проведения осмотра: "22" июля 2026 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: коммерческая и жилая

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): неудобные, подземные по пропуску

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	5
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная платная городская парковка

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания.



Фото 2. Фасад здания.



Фото 3. Фасад здания.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Фасад здания.



Фото 6. Фасад здания.



Фото 7. Фасад здания.



Фото 8. Фасад здания.



Фото 9. Прилегающая территория.



Фото 10. Прилегающая территория.



Фото 11. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 12. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 13. Вид и состояние помещений -2 этаж.

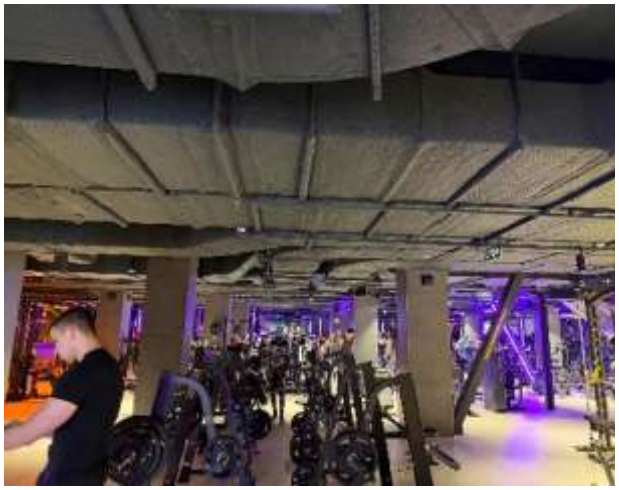


Фото 14. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 15. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 16. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 17. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 18. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 19. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 20. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 21. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 22. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 23. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 24. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 25. Вид и состояние помещений -2 этаж.



Фото 26. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 27. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 28. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 29. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 30. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 31. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 32. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 33. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 34. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 35. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 36. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 37. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 38. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 39. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 40. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 41. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 42. Вид и состояние помещений -1 этаж.



Фото 43. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 44. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 45. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 46. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 47. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 48. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 49. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 50. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 51. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 52. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 53. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 54. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 55. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 56. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 57. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 58. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 59. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 60. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 61. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 62. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 63. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 64. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 65. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 66. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 67. Вид и состояние помещений 1 этаж.



Фото 68. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 69. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 70. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 71. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 72. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 73. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 74. Вид и состояние помещений 2 этаж.

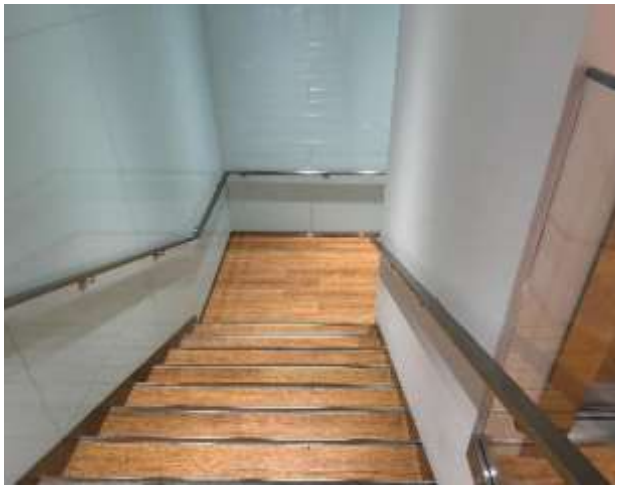


Фото 75. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 76. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 77. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 78. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 79. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 80. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 81. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 82. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 83. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 84. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 85. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 86. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 87. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 88. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 89. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 90. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 91. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 92. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 93. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 94. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 95. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 96. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 97. Вид и состояние помещений 2 этаж.



Фото 98. Вид и состояние помещений 2 этаж.

Источник: результаты осмотра Исполнителя