



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0178/14/25 ОТ 18.03.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ПРАВА АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 213,44 КВ. М, ПОМЕЩЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 1 110,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, Д. 33, В ЦЕЛЯХ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "АТРИУМ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", (номер регистрации 1899-94168527, дата регистрации 07.09.2010 г.), Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2011 года № 21-000-1-00842, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 г. за №1899-94168527).

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: www.veles-trust.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, и по телефону: +7 (495) 775-90-46.

Стоимость инвестиционных паев/акций 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/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссий акций.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
3.1. Общие сведения об объекте оценки 15
3.2. Местоположение объекта оценки 17
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 24
3.4. Классификация недвижимого имущества 32
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 33
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 35
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 35

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 37

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 40
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2024 г. 42
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 52
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов 54
5.5. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов 57
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2024 г. 58
5.7. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2024 г. 78

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 87
6.1. Основные положения и терминология 87
6.2. Классификация основных средств 90
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 92
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 93
6.5. Этапы проведения оценки 95
6.6. Характеристика подходов к оценке 96
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 103

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 105
7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки 105
7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода .. 105
7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка 120

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 124
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 124
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 124

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 141
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 141
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 141

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 143

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 144

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

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: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33, в составе: – право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м; – помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объект оценки:** • Помещение: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев – Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. • Земельный участок: право аренды. **Ограничения (обременения) прав:** • Помещение: – доверительное управление, аренда; • Земельный участок: – аренда; – ипотека; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2019; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021. Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №25 от 04.03.2025 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	18.03.2025 г.
Порядковый номер Отчета	ОА-АХ-0178/14/25
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)[1]	95 209 000 (Девяносто пять миллионов двести девять тысяч) руб. 00 коп.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 18.03.2025 г.[1]	49 846 263 (Сорок девять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч двести шестьдесят три) руб. 52 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)	Не применялся
Результат оценки части стоимости объекта оценки, полученный при применении	26 280 000 (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб.

[1] Балансовая стоимость права аренды части земельного участка, входящего в состав объекта оценки, равна нулю, поскольку право аренды на часть земельного участка было оформлено и включено в состав активов ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" без внесения платы за право аренды на часть земельного участка.

сравнительного подхода (без учета НДС (20%)[2]	
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)	2 192 316 000 (Два миллиарда сто девяносто два миллиона триста шестнадцать тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[3]	**2 192 316 000 (Два миллиарда сто девяносто два миллиона триста шестнадцать тысяч) руб.**
стоимость права аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	**–**[4]
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 для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33, в составе: – право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м; – помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объект оценки:** • Помещение: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев – Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. • Земельный участок: право аренды. **Ограничения (обременения) прав:** • Помещение: – доверительное управление, аренда; • Земельный участок: – аренда; – ипотека; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2019;

[2] В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

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

[4] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

	– Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021; – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021. Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ" и принятия управленческих решений для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
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"[5]
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 18.03.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	18.03.2025 г.
Специальные допущения	1. Стоимость Объекта оценки будет определяться без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 2. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемое помещение, входящее в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное

[5] 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".

управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.

3. В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение, входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.
4. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемый земельный участок, входящий в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – ипотека. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.

Иные существенные допущения:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
11. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 1.2 настоящего Задания, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
12. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 1.2 настоящего Задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
13. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 1.2 настоящего Задания, составляет не менее трех лет.

Ограничения оценки	Отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не может быть использовано для иных целей.
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. Или В форме электронного документа, отвечающего 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 стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком:	Со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки по "18" марта 2025 г. включительно. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, 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: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 2 000 000 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	**Соломенникова Татьяна Алексеевна** (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru

	Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904? КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.[6]
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[7]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет

[6] ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

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

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. - фотограф
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" (ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г. ИНН/КПП 7703603950/770901001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр 1
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №25 от 04.03.2025 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"

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, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

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

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33	–[9]
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248	2 192 316 000
3	**ИТОГО**	**2 192 316 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[9] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

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 максимально близкую к дате оценки по состоянию на 11.03.2025 г.: 14,9300%.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит 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.
5. 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.
6. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
7. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
8. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда

Недвижимости "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

9. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилого помещения, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

   Также, 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 учитывали 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."

   Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[10], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

10. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

11. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по 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 августа 2015 г. №3758-У.

[10] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета.

12. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.
13. Расчет стоимости права аренды части земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003004:58 площадью 18 983,00 кв. м, так как часть оцениваемого земельного участка площадью 213,44 кв. м не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость участка определялась произведением стоимости одной сотки всего земельного участка и площади объекта оценки.
14. На земельном участке общей площадью 189,83 соток, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, расположено здание торгового центра "Атриум". В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
15. 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 13.03.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 18.03.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
16. 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.
17. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г.
18. 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 №25 от 04.02.2025 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33, в составе:

- право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м;
- помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объект оценки:

- Помещение: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев – Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- Земельный участок: право аренды.

Ограничения (обременения) прав:

- Помещение: – доверительное управление, аренда;
- Земельный участок:

- аренда;
- ипотека;
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2019;
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020;
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021;
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021.

Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.5 Задания на оценку.

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва
	ЦАО, р-н Басманный
	ул. Земляной Вал, д. 33
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ", 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	Общая долевая собственность

Наименование	Характеристика
Правоустанавливающий документ	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 г. за №1899-94168527; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 г. №12-08/22477; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0003004:2248
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 110,3
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	95 209 000,00
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 18.03.2025 г.), руб. (НДС не учитывается)	49 846 263,52
Кадастровая стоимость, руб.	273 798 680,95
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	246 598,83
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда, доверительное управление

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом праве аренды земельного участка

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Право аренды земельного участка
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33
Площадь земельного участка, кв. м	18 983,00
Площадь земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, кв. м	213,44
Правообладатель объекта недвижимости	Арендатор — ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"
	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы
	форма собственности — публичная
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 от 14.07.2004; дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-57683198 от 04.03.2025 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования[11]	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7)
Существующие ограничения (обременения) права	- аренда; - ипотека; - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.12.2019;

[11] Вид разрешенного использования земельного участка общей площадью 18 983,00 кв. м в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-45254820 от 13.02.2024 г.

Наименование	Характеристика
	- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 21.12.2020; - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021; - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.05.2021.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0003004:58
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 159 703 123,54
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, руб.[12]	24 283 149,91
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание многофункционального торгово-развлекательного комплекса

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33.

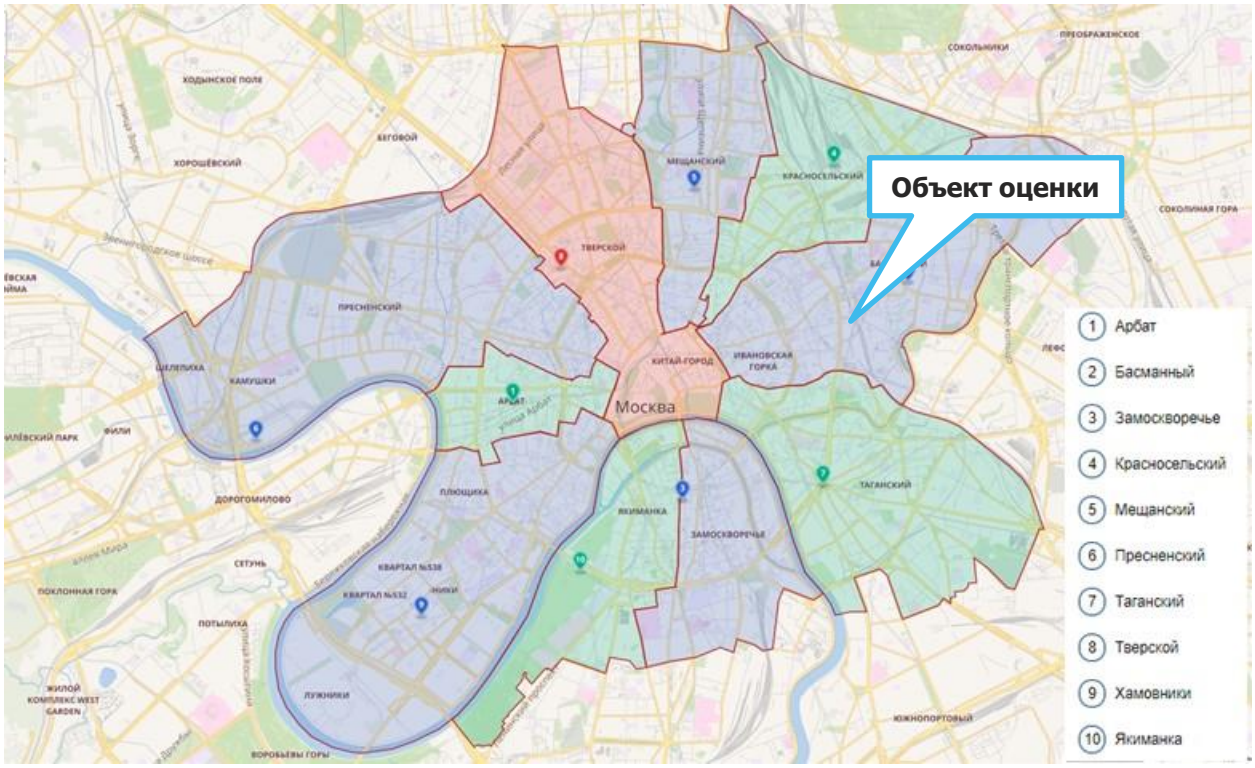
Краткая характеристика Центрального административного округа[13]

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.

[12] Пропорционально доле владения.

[13] https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва); https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html

Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа



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 — 774 430 человек (2024 г.), 5,89% населения Москвы (9 место из 12 округов). Плотность населения — 11 702,67 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 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).

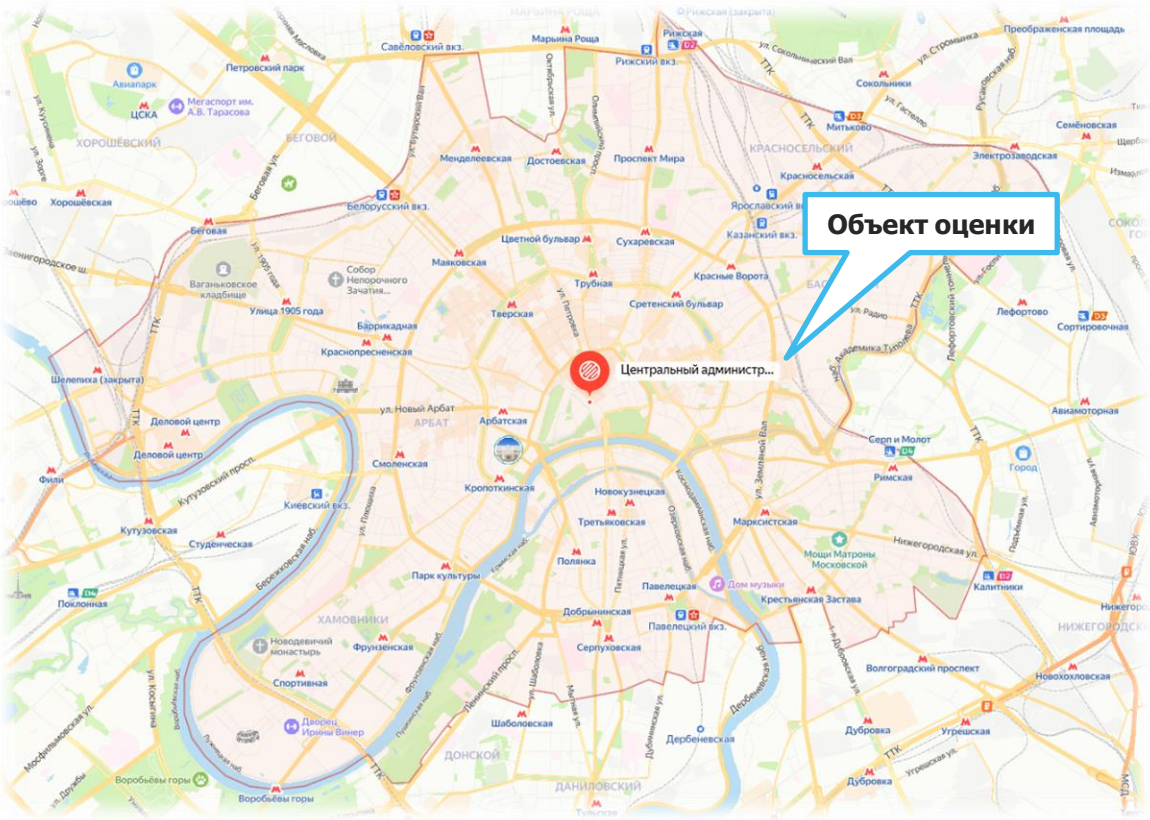
На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика Басманного района[14]

Басманный район — один из 10 районов, образующих Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы, динамичный район в центре города, где сплетается история и современность, находится в северо-восточной части округа.

Район занимает территорию 816 га. Население — 111 289 человек (2024 г.), 0,85% населения Москвы (38 место из 132 районов города). Плотность населения — 13 296,18 чел./кв. км (62 место из 132 районов города).

[14] https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район; http://cao.mos.ru/areas-cao/basmanny/; https://www.mos.ru/moi-raion/basmannyj/; https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/basmanny.html

В районе насчитывается 152 улицы и 10 станций метро, относящиеся к пяти разным веткам. Основные улицы — Старая Басманная, Новая Басманная, Маросейка, Покровка, Садовое и Бульварное кольцо.

Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Басманным районом: Лефортово (ЮВАО), Соколиная гора (ВАО), Сокольники (ВАО), Красносельский, Мещанский, Таганский и Тверской (ЦАО).

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов.

На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует реставрации из-за своего естественного износа.

На территории района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр "Современник", Музей Маяковского, Театр имени Гоголя. В том числе более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

На территории района расположены центр современного искусства "Винзавод"[15], "Арма", Artplay, а также старейший технический вуз страны — МГТУ имени Н. Э. Баумана, заложенный еще в 1830 году.

В 2024 году завершен один из сложнейших проектов в сфере строительства — создание нового кампуса для Московского государственного технического университета имени Н.Э. Баумана (национального исследовательского университета). 14 зданий общей площадью около 170 тысяч квадратных метров построили и отреставрировали в рекордные сроки с 2021 года. Сердцем кампуса стал центральный кластер. Это ансамбль из пяти корпусов, объединенных купольной конструкцией.

На территории района расположен Курский вокзал, который расположен на Садовом кольце. Вокзал является начальным пунктом Курского и Горьковского направлений МЖД, а также станцией линии МЦД-2 "Курско-Рижский" Московских центральных диаметров. Для Горьковского направления, до открытия МЦД-4, являлась тупиковой, для Курского, а после открытия МЦД-4 и для Горьковского направления, линия продолжается транзитом далее, как Алексеевская соединительная линия.

Система общественного транспорта на территории района развита:

- станции метро: Красные Ворота, Чистые пруды, Лубянка, Бауманская, Курская (Арбатско-Покровской линии), Курская (Кольцевой линии), Китай-город (Калужско-Рижской и Таганско-Краснопресненской линии), Чкаловская, Электрозаводская;
- станции метро на границе района: Красносельская, Комсомольская (Сокольнической линии), Комсомольская (Кольцевой линии), Тургеневская, Сретенский бульвар, Электрозаводская (Арбатско-Покровской линии), Электрозаводская (Большой кольцевой линии);
- железнодорожная станция: Москва-Пассажирская-Курская — Курский вокзал (МЦД-2 Курско-Рижский диаметр, МЦД-4 Калужско-Нижегородский диаметр[16]), платформа Электрозаводская (МЦД-3 Ленинградско-Казанский диаметр);

[15] В 2007 году на территории бывшего пивоваренного завода "Московская Бавария" открыт центр современного искусства "Винзавод".

[16] Четвертый Московский центральный диаметр (МЦД-4) — один из крупнейших объектов транспортной инфраструктуры столицы. В 2023 году он объединил разрозненные Калужское и Нижегородское направления Московской железной дороги в единый маршрут от Апрелевки до Железнодорожного (Балашиха). На нем расположено 36 остановочных пунктов, большая часть из которых — современные городские вокзалы. В 2025 году к ним добавятся еще две станции — Рижская и Беговая.

С открытием диаметра интервал движения поездов в часы пик сократился до 5,5 минуты, а число пассажирских мест увеличилось в 1,7 раза. При этом сами поездки стали быстрее и дешевле за счет интеграции с другими видами транспорта и бесплатной пересадки. Сегодня пассажирам доступно 38 пересадок на метро, Московское центральное кольцо и другие

- трамвайные, троллейбусные и автобусные маршруты.

Главным источником загрязнений Басманного района являются выхлопы автомобильного транспорта, поскольку крупные промышленные предприятия, находящиеся на территории района, в свое время были вынесены за пределы города, а оставшиеся уже не представляют угрозу для экологии, так как являются историческими памятниками, как Московский газовый завод.

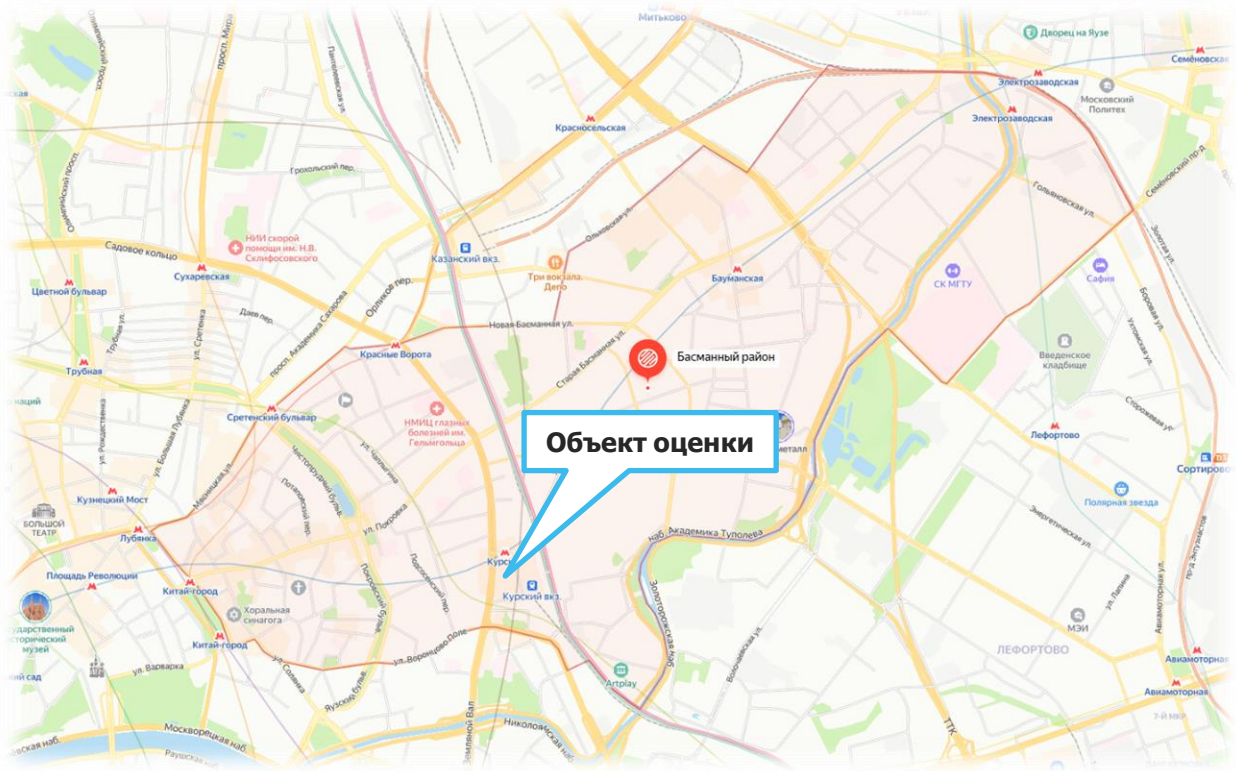
Общая площадь зеленых насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко. Помимо исторических скверов и парковых зон, в Басманном районе созданы новые озелененные общественные пространства. Это, прежде всего, сквер в Большом Спасоглинищевском переулке (парк "Горка"), а также амфитеатр на Хохловской площади.

На территории района протекает река Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка. В районе находятся Чистые пруды.

На территории Басманного района располагаются средние общеобразовательные школы, лицей, центры образования, детские сады, высшие учебные заведения, колледжи, техникумы, спортивные и музыкальные школы.

На территории района расположен стадион "Сокол" и "Металлург", работает Дом физкультуры "Труд", действующий с 1995 года. В Басманном районе насчитывается более 25 спортивных площадок, четыре тренажерных зала, аэроклуб и ледовый каток.

Рисунок 3.3. Карта района Басманный



Источник: http://maps.yandex.ru

диаметры. МЦД-4 к тому же связал семь центральных вокзалов города: Курский, Ярославский, Казанский, Ленинградский, Савеловский, Рижский и Белорусский. Ежедневный пассажиропоток диаметра составляет около 230 тысяч человек.

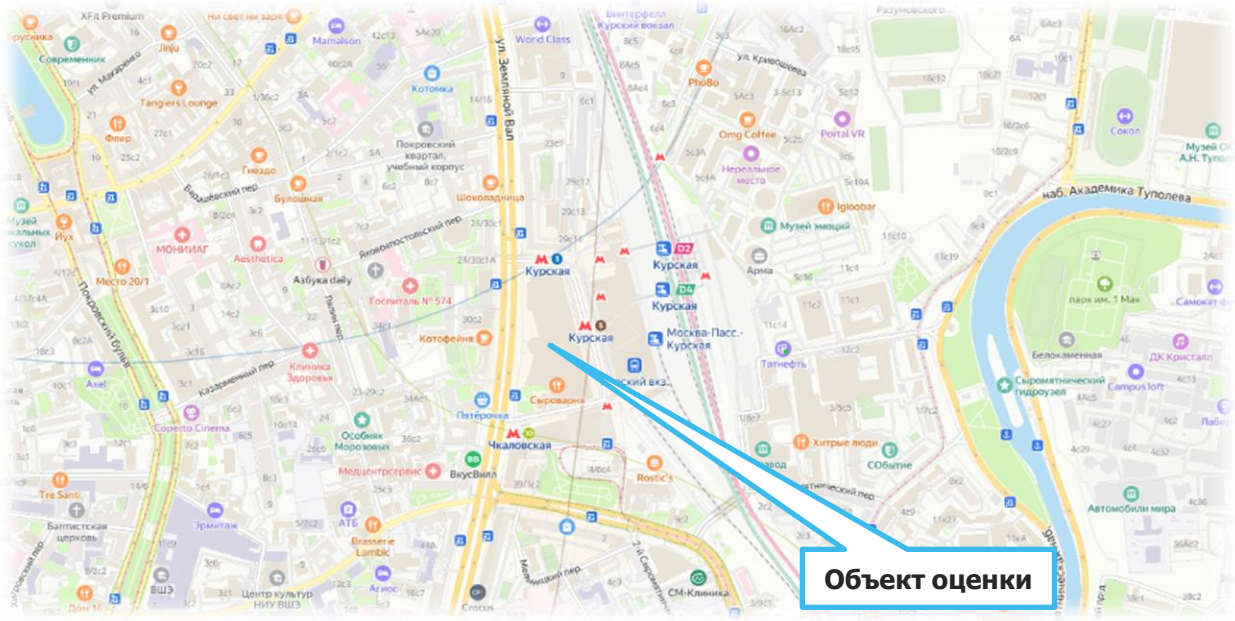
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.3, 3.4.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33
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 расположены 2 станции метрополитена — "Курская", "Чкаловская"; в 50 м расположены остановки наземного общественного транспорта: "Метро "Курская", "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица", по ним проходят маршруты наземного транспорта (троллейбусы, автобусы). Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, ул. Верхняя Сыромятническая
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов ниже уровня средних показателей по г. 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 — Садовое кольцо

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: https://maps.yandex.ru/

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



Источник: https://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы, на первой линии домов Садового кольца. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным трафиком. Подъезд к оцениваемым участкам осуществляется по асфальтированным дорогам районного значения.

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 комплекса.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены станции метрополитена: "Курская" и "Чкаловская", остановки общественного наземного транспорта: "Метро "Курская", "Остановка "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица".

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 в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Основные недостатки объекта оценки:

- высокий поток транспорта на автодорогах, обеспечивающих подъезд к объекту оценки.

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:

- копию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копию дополнительного соглашения №14 от 28.02.2023 г. к договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02.06.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №16 от 25.11.2024 г. к договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02.06.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-2-031220В от 03.12.2020 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения б/н от 26.11.2021 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 10.03.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 20.07.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 21.12.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 28.12.2023 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 02.12.2024 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения б/н от 24.01.2025 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копию кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г.;

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-57683198 от 04.03.2025 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения;
- копии отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества по состоянию на 18.03.2025 г.

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 оцениваемое помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право аренды ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ".

Допущение. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения 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. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Также, 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 учитывали 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."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[17], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное ТРК "Атриум". В соответствии с действующим договором аренды до 01.06.2030 г. в помещении расположен магазин парфюмерии и косметики "Л'Этуаль". Помещение расположено на первой линии ул. Земляной Вал и имеет отдельную входную группу и витринное остекление. Вход в оцениваемое помещение осуществляется также из ТРК "Атриум".

Оцениваемое право аренды земельного участка площадью 213,44 кв. м, который является частью единого земельного участка общей площадью 18 983,0 кв. м, предназначенного для эксплуатации здания под торгово-развлекательный комплекс.

Внешний вид оцениваемого здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.5 Отчета.

Таблица 3.4. Состояние оцениваемого помещения



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания

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



Фотография 3.3. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.4. Состояние внутренних помещений

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемого помещения

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	ТРК "АТРИУМ"
Год постройки	2002
Срок полезной службы, лет	80[18]
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	103 500
Этажность	6 наземных и 4 подземных этажа
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Имеется, на 700 м/м
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный железобетон
Фундамент	Железобетонный
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 парфюмерии и косметики "Л'Этуаль"
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	1 110,30
Расположение помещений в здании	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)[19]
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+

[18] 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.

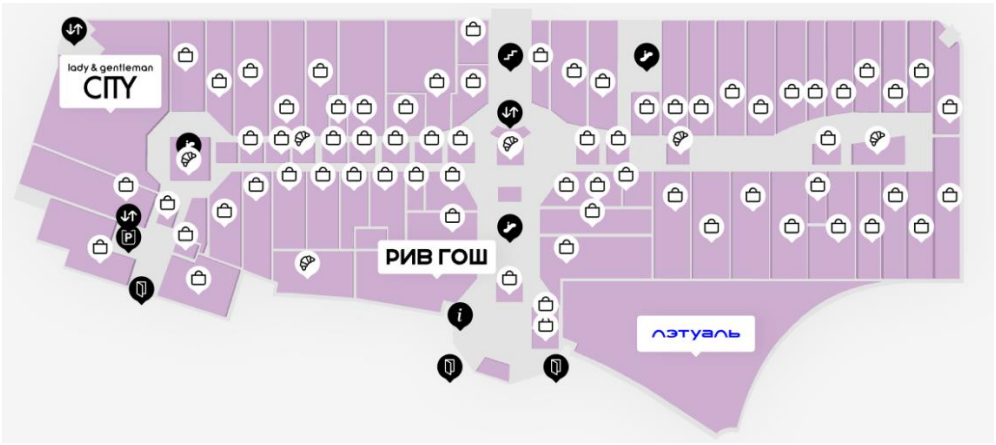
[19] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Наименование	Характеристика
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов

План оцениваемого помещения приведен на рис. 3.5.

Рисунок 3.6. План оцениваемого помещения



Источник: https://www.atrium.su/#map

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с данными визуального осмотра и информацией Заказчика, объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением и канализацией).

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 выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения 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. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

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; и
- (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, 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.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды.

На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям (верхняя граница) для данного класса объектов, анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Согласно рекомендациям АРБ[20] 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.

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды, в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 гг. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей составляет 187 827 руб./кв. м/год без учета НДС (225 393 руб./кв. м/год с учетом НДС).

Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды, в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 гг. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей составляет 216 524 руб./кв. м/год без учета НДС (259 829 руб./кв. м/год с учетом НДС).

Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды, в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 гг., с учетом прогноза Исполнителя, и с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей составляет 290 912 руб./кв. м/год без учета НДС (349 094 руб./кв. м/год с учетом НДС).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- На основании данных аналитиков NF Group[21] максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без

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

[21] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

учета НДС и эксплуатационных расходов. Ставки аренды торговых галерей составляли 0 - 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов). Ставки аренды для якорных арендаторов составили 0 - 50 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов);

- На основании данных аналитиков CORE.XP[22] средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва составляет 78 500 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, для топовых торговых центров – 198 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (94 200 и 237 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно).

На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.6.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 89 до 300 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 74 до 250 тыс. руб./кв. м/год без НДС) тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (Таблица 5.12).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на основании фактических данных на уровне 239 958 руб./кв. м/год без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей (199 965 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов), соответствует среднерыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, в результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия действующих договоров аренды.

Существенные условия договора аренды

Согласно п. 2.1 Договора, во временное владение и пользование Арендатора передается помещение, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33, общей площадью 1 110,30 кв. м, расположенные на 1-м этаже ТРК "Атриум". Базовая арендная ставка указана в долларах США и в соответствии с ДС №3 от 13.03.2015 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 47 руб. за 1 долл. США, в соответствии с ДС №12 от 18.10.2021 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 48 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2022 года по 31 октября 2022 года (включительно), в соответствии с ДС №13 от 17.11.2022 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 48 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2023 года по 31 октября 2023 года (включительно), в соответствии с ДС №14 от 28.02.2023 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 49 руб. за 1 долл. США за период с 01 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года (включительно), в соответствии с ДС №15 от 12.01.2024 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 56 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года (включительно), в соответствии с ДС №16 от 25.11.2024 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 63 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года (включительно).

В дополнение к аренде помещения по договору Арендодатель предоставляет арендатору право пользования мест общего пользования здания в соответствии с условиями договора.

Арендная плата по Договору состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы. Базовая арендная плата перечисляется ежемесячными платежами авансом до 1-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя.

Арендатор вправе потребовать пересмотра ставки арендной платы. Дополнительное соглашение к настоящему договору, устанавливающую новую ставку арендной платы подписывается сторонами.

[22] https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024

Переменная арендная плата включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы.

Коммунальные платежи включают следующие коммунальные услуги и оплачиваются следующим образом:

- оплата фактического потребления электроэнергии в Помещении (в соответствии с показаниями счетчиков);
- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания теплоснабжением;
- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания электроэнергией, водой и пользованием канализации.

Арендодатель также передает арендодателю обеспечительный депозит в размере базовой арендной платы за пять месяцев. Сумма обеспечительного депозита корректируется с учетом пересмотра ставки арендной платы. В случае расторжения договора обеспечительный депозит возвращается арендатору.

Арендатор имеет право сдавать помещение или их часть в субаренду своим аффилированным лицам с предварительного письменного уведомления арендодателя не позднее чем за один месяц до такой сдачи субаренду при условии предоставления арендодателя доказательств аффилированности таких лиц, а также право сдавать помещение или их часть в субаренду.

Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды помещения на новый срок после истечения срока настоящего договора аренды.

Порядок расторжения договора аренды предусмотрен разделом 11 Договора

Согласно разделу 11 договора аренды арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения срока действия путем направления арендатору уведомления о расторжении в следующих случаях:

- использование помещений не по их целевому назначению и не устранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;
- ведение в помещениях запрещенной деятельности и не устранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;
- полная или частичная неуплата арендатором какого-либо платежа, причитающегося к получению от него в соответствии с настоящим договором, в течение 10 рабочих дней после получения арендатором от арендодателя письменного уведомления о неуплате;
- объявление арендатором банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существование Арендатора;
- в случае возникновения форс-мажора и, если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 619 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом:

- когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- когда Арендатор существенно ухудшает имущество;
- когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- когда Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях,

когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Таким образом, Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатором обязательств, указанных выше. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет.

Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения его срока действия путем направления арендодателю уведомления о расторжении:

- если арендатор будет не способен в отсутствие своей вины использовать помещение по целевому назначению в течение 30 дней;
- объявление арендодателя банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существование Арендатора;
- если право собственности на помещения перейдет какому-либо лицу, не являющегося аффилированным лицом арендодателя;
- в случае возникновения форс-мажора и если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 620 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Таким образом, Арендатор имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендодателем обязательств, указанных выше или в случае продажи помещения какому-либо лицу, не являющемуся аффилированным лицом арендодателя.

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

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;

$H_{окос}$ — 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 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Наименование объекта	Нежилое помещение в здании торгового комплекса
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33
Площадь, кв. м	1 110,3
Год постройки/реконструкции	2002
Хронологический возраст	23
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	37
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	77
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	80
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**57**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено оцениваемое помещение, 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 13.03.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 18.03.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	13.03.2025 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Торговое помещение
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

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также подтверждены в ходе проведенного визуального осмотра.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[23] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[24] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[25], срок экспозиции торговых зданий и помещений варьируется в диапазоне от 4 до 15 мес. На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых

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

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

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового помещения на уровне среднего значения 5 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

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 права аренды земельного участка является его текущее использование для эксплуатации торгового здания, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве торгового помещения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- 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).

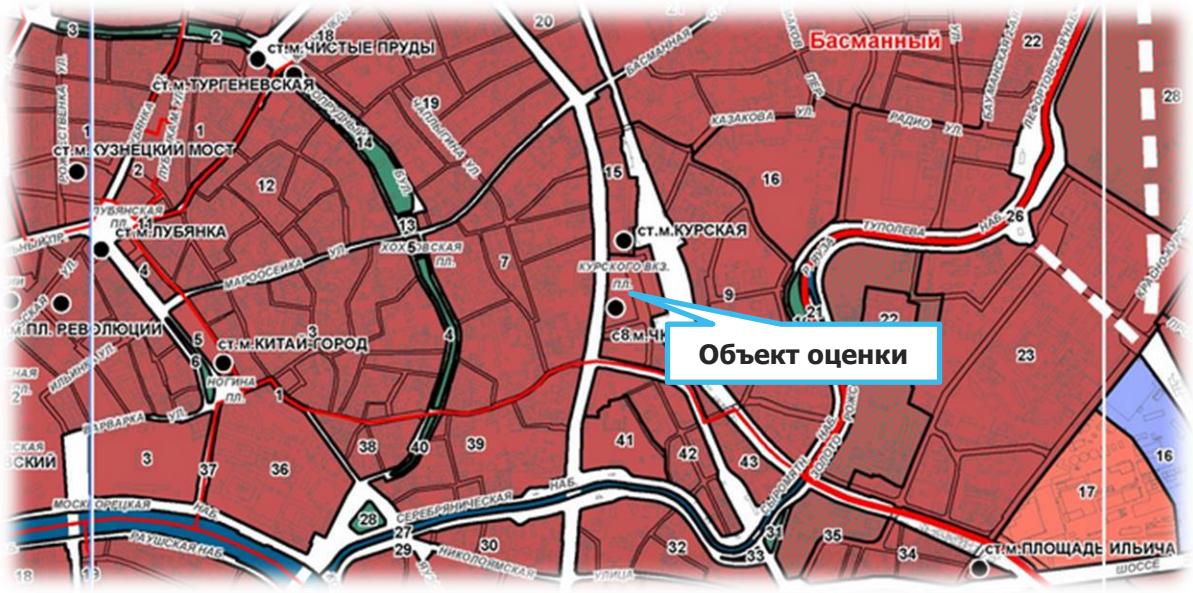
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

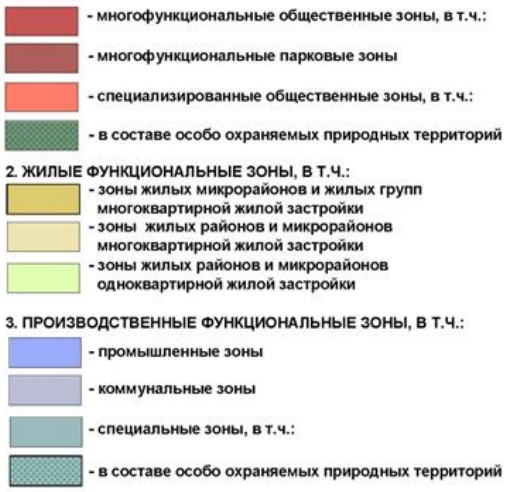
Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой 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 оцениваемого права аренды земельного участка 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;

Критерий анализа	Анализ
	• 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. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования права аренды земельного участка является его использование для эксплуатации торгово-развлекательного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения торгово-развлекательного комплекса.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Рассматриваемый земельный участок расположен в Центральном административном округе в районе "Басманный" г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (Садовое кольцо, Третье Транспортное кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станций метро "Курская" и "Чкаловская". 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 права аренды земельного участка будет его использование для размещения торгово-развлекательного комплекса.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием рассматриваемого права аренды земельного участка является эксплуатация части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатация части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатация части здания под магазин; эксплуатация здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс**

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 права аренды земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположено оцениваемое помещение. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

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.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в торгово-развлекательном центре "Атриум" на 1-м этаже, все остальные помещения, расположенные в торгово-развлекательном центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемого помещения в качестве торгового помещения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его текущее использованием, а именно в качестве торгового помещения.

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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 г. рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетний давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 мес. 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 мес. 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в октябре показала ускорение темпов роста до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре. В целом за 10 мес. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.
- Рост объема строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 мес. 2024 г. объем строительных работ вырос на +2,0% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 мес. 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 мес. 2024 г. динамика объема выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого г. на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 мес. 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счет розницы и сферы общепита. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 мес. 2024 г. оборот в целом вырос на +6,5% г/г.
- Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25.11.2024 г. инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г).

- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а ее размер составил 86 582 руб. По итогам 10 мес. 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а ее размер 84 017 руб.
- По данным Банка России на 31.12.2024 г. курс доллара США составил 101,68 руб., курс евро — 106,10 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2024 г. сложилась в размере 63,44 долл. США за баррель.
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2024 г. 25.10.2024 г. Совет директоров Банка России принял решение поднять ставку с 19% до 21%. По состоянию на 31.12.2024 г. ключевая ставка составила 21%[26].

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают по итогам 2025 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 5,0% до 8,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,7% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 2,6%.
- изменение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 16,2% до 21,3%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 94,30 руб. за долл. США до 123,86 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в декабре 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российских аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	5,0%	4,0%	4,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	декабрь 2024	8,2%	5,0%	4,2%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	5,8%	4,3%	4,0%	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	5,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	январь 2025	7,3%	4,9%	—	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	1,0%	1,5%	2,0%	—	—

[26] https://cbr.ru/press/keypr/

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2025	2026	2027	2028	2029
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	декабрь 2024	1,5%	1,7%	1,9%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	2,5%	2,6%	2,8%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	2,6%	2,4%	2,1%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	ноябрь 2024	1,6%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	—
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	январь 2025	1,5%	1,4%	—	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	18,5%	12,5%	8,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	декабрь 2024	21,3%	14,6%	10,4%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	сентябрь 2024	16,2%	11,1%	8,5%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	январь 2025	19,9%	12,7%	—	—	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год						
Курс доллара США		декабрь 2024	102,00	104,00	106,60	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	сентябрь 2024	96,48	100,01	103,20	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	94,30	95,00	94,40	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	ноябрь 2024	100,70	103,80	106,10	109,80	112,90
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	январь 2025	123,86	144,38	157,92	170,52	184,01
Bloomberg	руб., медиана за год	октябрь 2024	5,0%	4,0%	4,0%	—	—

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2024 г.[27]

5.2.1. Основные положения

По данным IBC Real Estate пятый год подряд годовой показатель инвестиций в недвижимость России устанавливает новый рекорд. Так совокупный объем вложений по итогам 2024 года превзошел отметку в 1 трлн руб. и превысил максимум 2023 года. Итоговое значение достигло 1 149 млрд руб., что на четверть выше результата предыдущего года.

Половина вложений (53%) пришлась на транзакции, закрытые в IV квартале. В октябре-декабре 2024 года был завершен ряд крупных сделок: компания "РЖД" приобрела офисные башни Moscow Towers, "Альфа-Банк" стала владельцем БЦ "Домников", Sezar Group приобрела два участка (№4 и 20) в Москва-Сити, а также портфель ГК "Инград" перешел девелоперу Sminex.

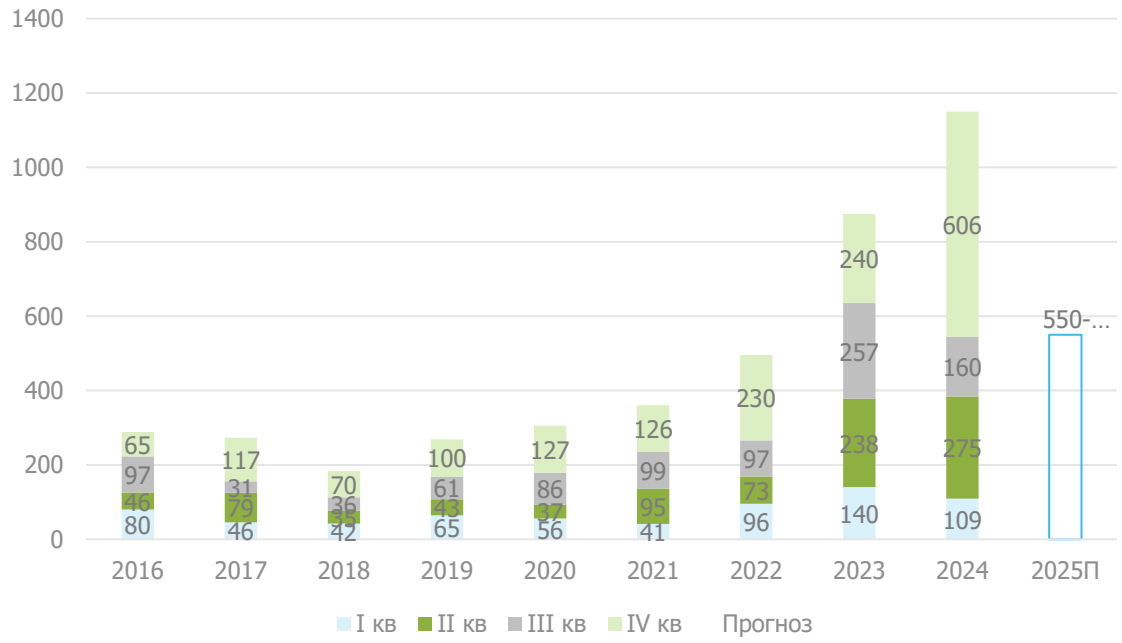
Более трети транзакций в 2024 году составили приобретения под собственные нужны компаний, к классическим инвестиционным сделкам покупатели подходят с большей осторожностью.

Прошедший год стал периодом федеральных дотаций и большого профицита бюджета, однако уже сейчас большинство государственных структур сокращает свои инвестпрограммы.

В 2025 году определяющими факторами для инвесторов останутся: уровень ключевой ставки ЦБ, растущая неопределенность бизнессреды и сохраняющая геополитическая напряженность.

[27] https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/, https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.[28]



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

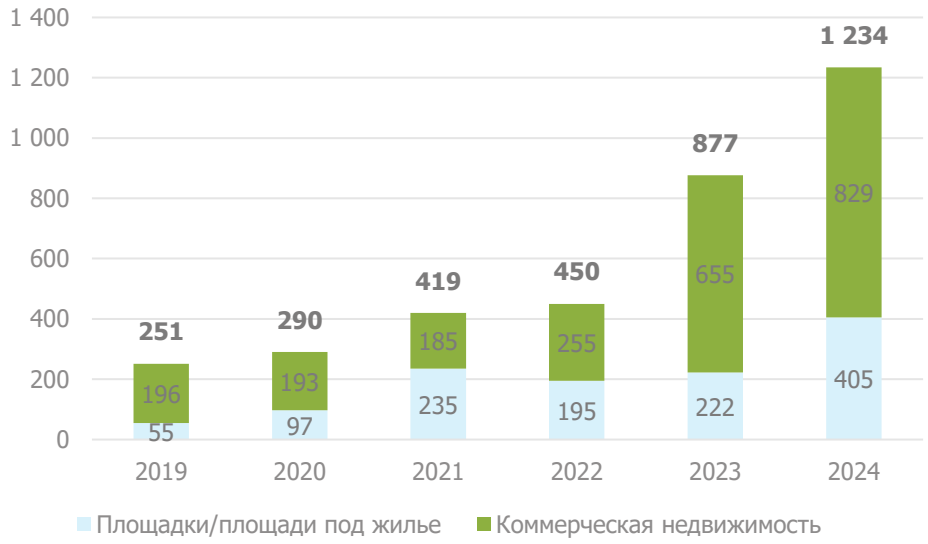
По данным CORE.XP в 2024 году общий объем инвестиций в недвижимость России установил исторический рекорд и составил 1,2 трлн руб., превысив на 41% результат предыдущего года. В секторе коммерческой недвижимости прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, преимущественно в офисный сегмент.

Инвестиции в площадки под жилье все еще демонстрировали положительную динамику, особенно в первом полугодии, и увеличились на 83%, до 405 млрд руб., в основном за счет нескольких крупных сделок.

Инвестиции в коммерческую недвижимость выросли на 27%, до 829 млрд руб. При этом прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, в то время как инвесторы, приобретая коммерческую недвижимость под инвестиционные цели, приобрели порядка на 11% меньше, чем в 2023 году. Снижение в инвестиционном сегменте происходит на фоне высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, краткосрочные облигации выглядят привлекательно для размещения денежных средств.

[28] Объем сделок за период 2010–2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

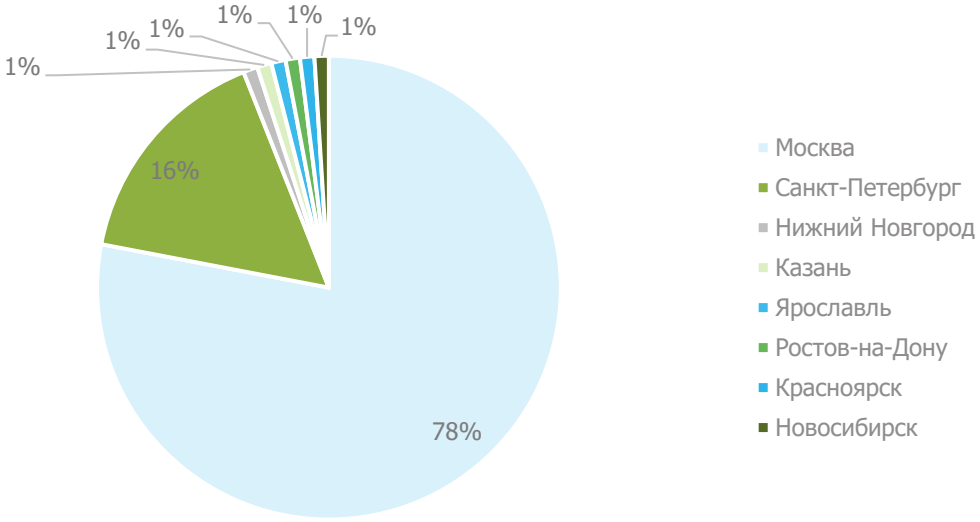
Рисунок 5.2. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным IBC Real Estate наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 891 млрд руб. за 2024 г. (474 млрд руб. в IV кв. 2024 г.), на г. Санкт-Петербург – 172 млрд руб. (107 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.) на Регионы – 86 млрд руб. (25 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.).

Рисунок 5.3. География инвестиций по итогам 2024 г.



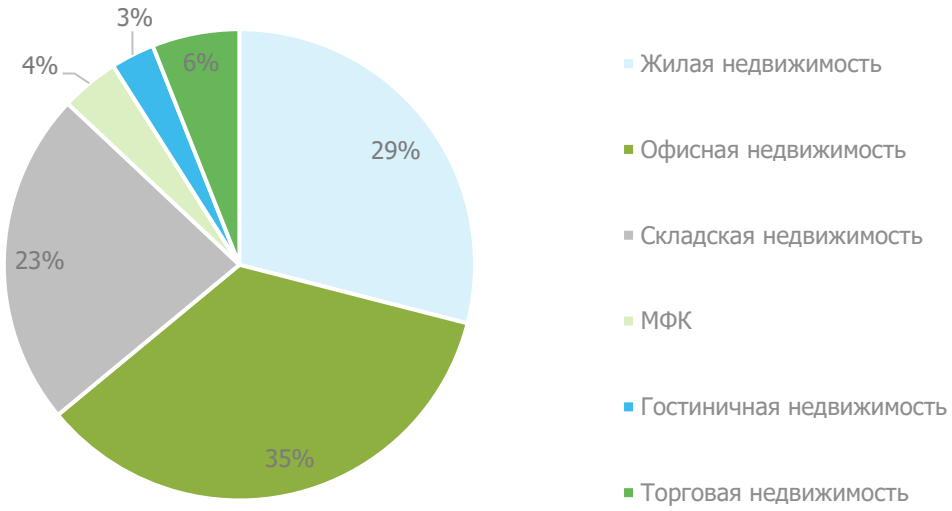
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 8% (-18 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (92%). В 2024 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 18 п.п., до 19%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

По данным IBC Real Estate в 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Нижегородская, Ростовская, Красноярская, Новосибирская, Ярославская области и Республика Татарстан.

Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

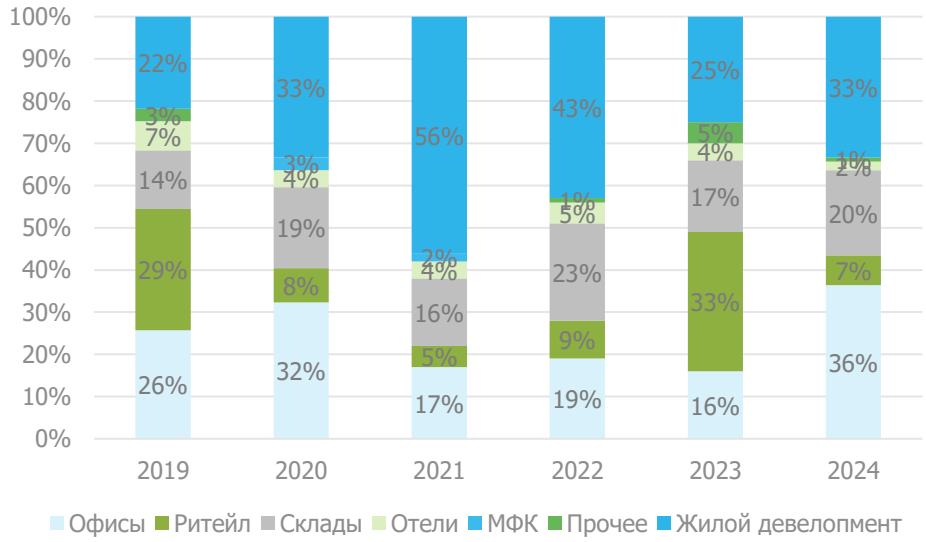
Рисунок 5.4. Структура инвестиций в недвижимость по итогам 2024 г.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP инвестиции в офисный сегмент в 2024 года продемонстрировали сильную положительную динамику (рост в 3,1 раза г/г) на фоне растущего спроса на офисы со стороны компаний, которые расширяют операции в условиях растущей экономики. В складском сегменте также был заметный рост (+70% г/г), чему способствует продолжение роста сектора интернет-торговли. о Снижение среди секторов недвижимости наблюдалось в ритейле (-69% г/г), в гостиницах (-16% г/г) из-за высокой базы предыдущего года.

Рисунок 5.5. Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

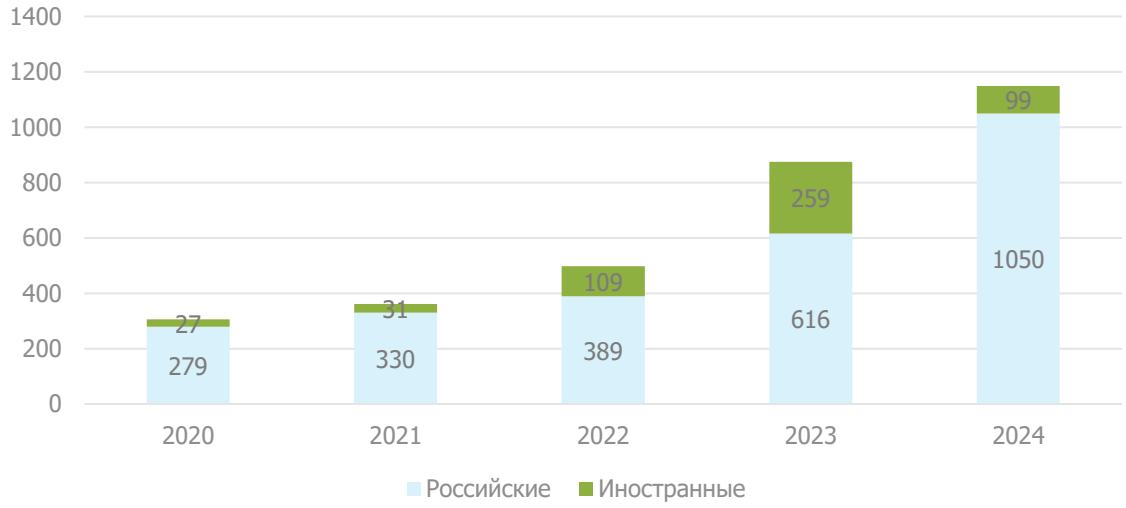
По данным IBC Real Estate по тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

Рост продаж объектов недвижимости, которыми ранее владели иностранные собственники, начался в 2022 году, ввиду изменения геополитической ситуации. В настоящее время на рынке остаются единичные компании, которые продолжают вести бизнес в России, большинство игроков приняли решение о выходе из локальных объектов.

В 2024 году было заключено 18 сделок с объектами от иностранных собственников, совокупным объемом 99 млрд руб. Продавцами объектов выступили: PPF Group, Ceetrus, Ingka Group, Warimpex, JetBrains, Selgros, SRV, Raven Property Group.

В структуре инвестиций подобные сделки составили 9%. Для сравнения, в 2023 году значение достигало 30%, в 2022 году – 22%. Закрытие ряда сделок ожидается и в 2025 году, однако явление уже не будет носить массовый характер.

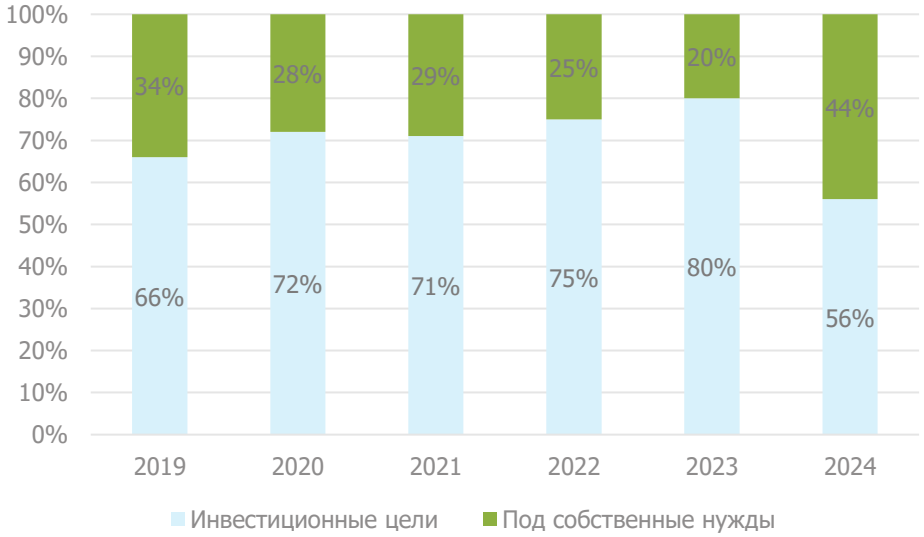
Рисунок 5.6. Инвестиции по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 44% (+24 п.п. относительно 2023 года).

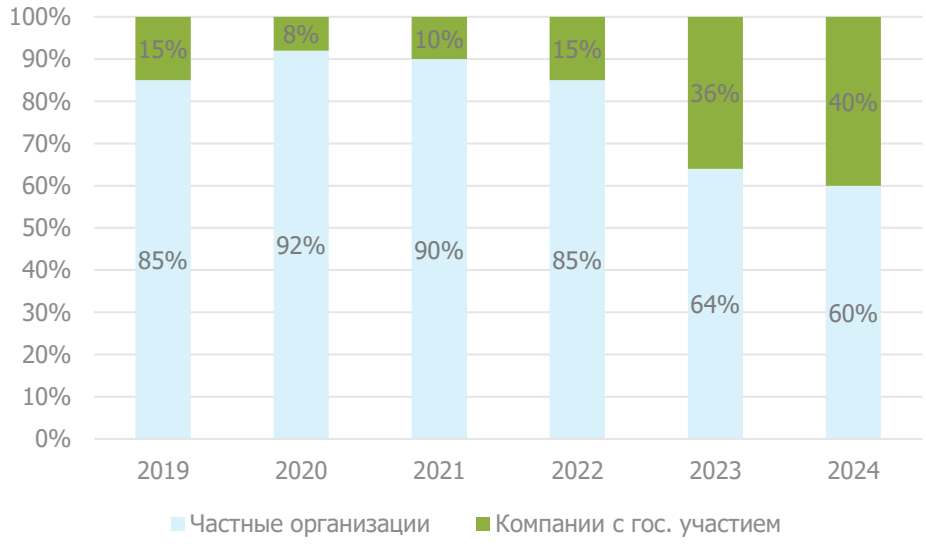
Рисунок 5.7. По целям (% от объема вложений)



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным CORE.XP 40% объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

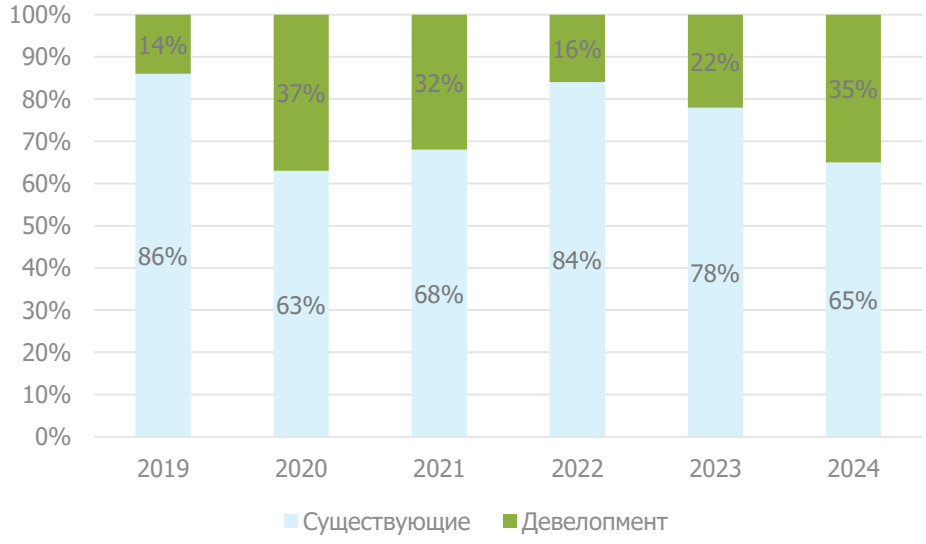
Рисунок 5.8. По типам покупателей (% от объема вложений)



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным CORE.XP вложения на стадии девелопмента составили 35% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+13 п.п. относительно 2023 года).

Рисунок 5.9. По стадии готовности (% от объема вложений)



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

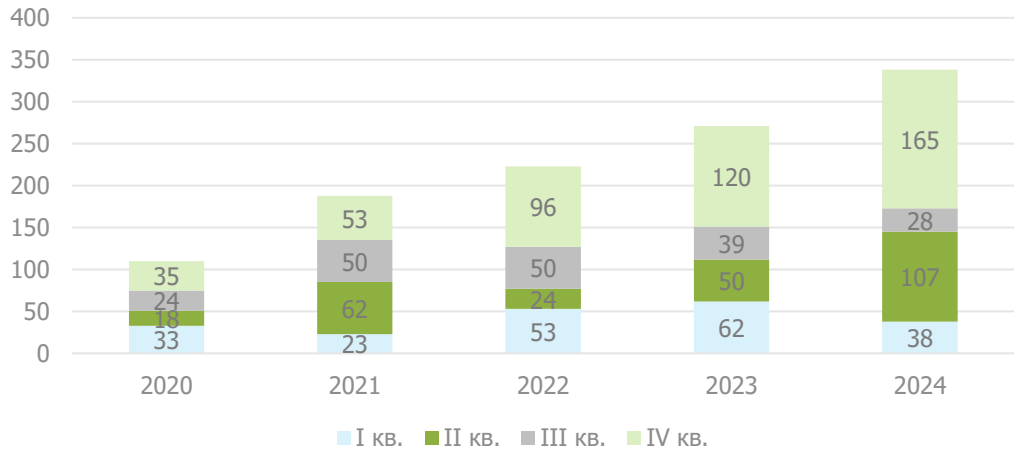
Жилая недвижимость

Несмотря на завершение программ льготного кредитования, объем вложений в сегмент жилой недвижимости продолжает ежегодный рост. По итогам 2024 года объем вложений составил 338 млрд руб., что на 25% выше значения показателя предыдущего года, а количество крупных транзакций (более 10 млрд руб.), увеличилось в 2 раза г/г. В IV квартале традиционно был закрыт наибольший объем сделок – 49% от годового значения.

Наиболее активно свои портфели в прошедшем года пополняли компании: Sminex, "Брусника", BMS Development Group, Dogma, "Страна Девелопмент", Setl Group. Высокая активность наблюдалась со стороны региональных застройщиков и компаний, находящихся в активной фазе развития. На фоне роста ставок по кредитам и высокой стоимости финансирования, девелоперы начали оптимизировать земельный банк. Крупные застройщики все чаще привлекают соинвесторов на крупные знаковые проекты в Москве и Санкт-Петербурге, либо продают проекты с уже согласованными ТЭПами. Данный тренд будет доминировать на рынке и в 2025 году.

В 2025 также продолжится развитие рынка за счет программ КРТ и МПТ. Правительство реализует данные механизмы для развития неэффективно используемых промышленных зон города и его децентрализации за счет строительства новых качественных инфраструктурных объектов, что является точкой приложения капитала девелоперов.

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости России, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Офисная недвижимость

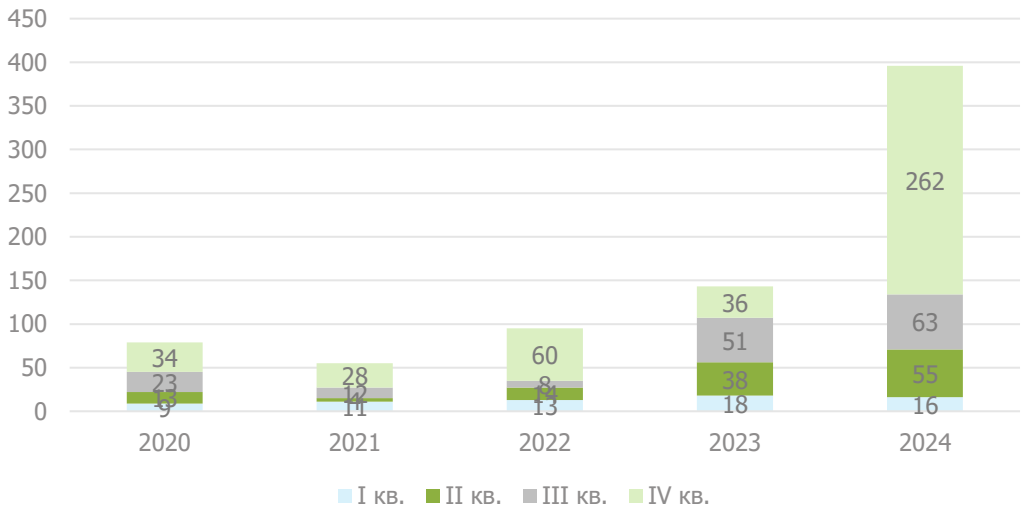
Офисный сегмент недвижимости по итогам 2024 года стал лидером в структуре инвестиций. Общий объем вложений стал максимальным за всю историю наблюдений и достиг 397 млрд руб., что в 2,8 раза превышает прошлогодний результат.

Новый максимум объема вложений обеспечен, в первую очередь, закрытием крупнейшей за всю историю рынка недвижимости сделки (49% от годового результата) – компания "РЖД" приобрела офисные башни Moscow Towers в Москва-сити под размещение штаб-квартиры.

В прошедшем году более 80% транзакций составили приобретения под собственные нужны компаний, покупателями выступили "Банк России", "Альфа-Банк", "Петрович", "Интер-РАО". Для сравнения, еще 2 года назад на подобные сделки приходилось лишь четверть инвестиций. К классическим инвестиционным проектам покупатели напротив относятся с большой осторожностью, а из-за высокой стоимости банковского финансирования – все чаще рассматривают приобретения на собственный капитал.

В 2024 году новый максимум установлен и в сегменте покупок офисных объектов в нарезку с чеком до 500 млн рублей. За год было реализовано 236 тыс. кв. м в строящихся зданиях, что на 53% выше значения в 2023 году, а общий объем инвестиций составил около 80 млрд руб.

Рисунок 5.11. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке офисной недвижимости России, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Складская недвижимость

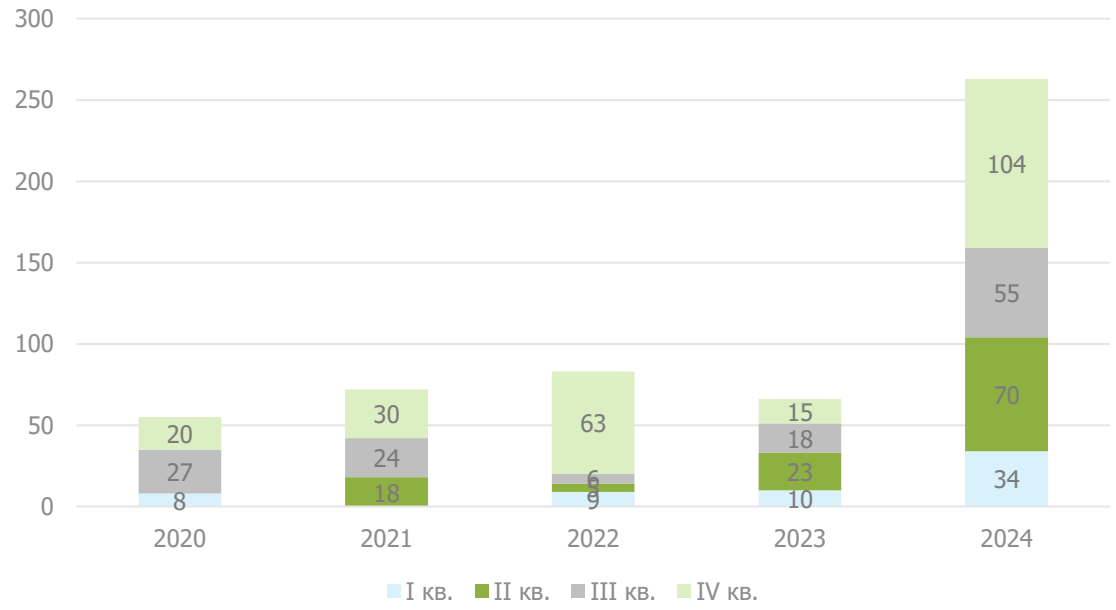
Объем инвестиций в складскую недвижимость в 2024 году достиг 264 млрд руб., что в 4 раза превысило результат 2023 года и стало максимальным за всю историю наблюдений. Кратный прирост показателя отмечен как среди инвестиционных сделок (+280% г/г), так и приобретений под собственные нужды (+770% г/г).

Для инвесторов складской сегмент выступает привлекательным защитным инструментом альтернативных вложений. Так, постоянный рост стоимости актива, высокий спрос и увеличение арендного потока ввиду ежегодной индексации ставок аренды позволяют получать стабильный доход.

В 2024 году продолжил развитие тренд по приобретению объектов в состав ЗПИФ. На подобные транзакции пришлось 43% от всех вложений, а совокупно было куплено 1,5 млн кв. м (+236% г/г). Свой портфель активов пополнили компании "Современные фонды недвижимости", Central Properties, "Альфа-Капитал" и "Сбережения Плюс".

Активное развитие онлайн-торговли, изменение цепочек поставок, выход на рынок новых брендов уже второй год подряд формируют повышенный спрос на складские площади. И в связи с растущими ставками аренды (+44% г/г), товаропроводящие компании рассматривают для себя вложения в собственную инфраструктуру и отдают предпочтение покупке объектов.

Рисунок 5.12. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке складской недвижимости России, млрд руб.



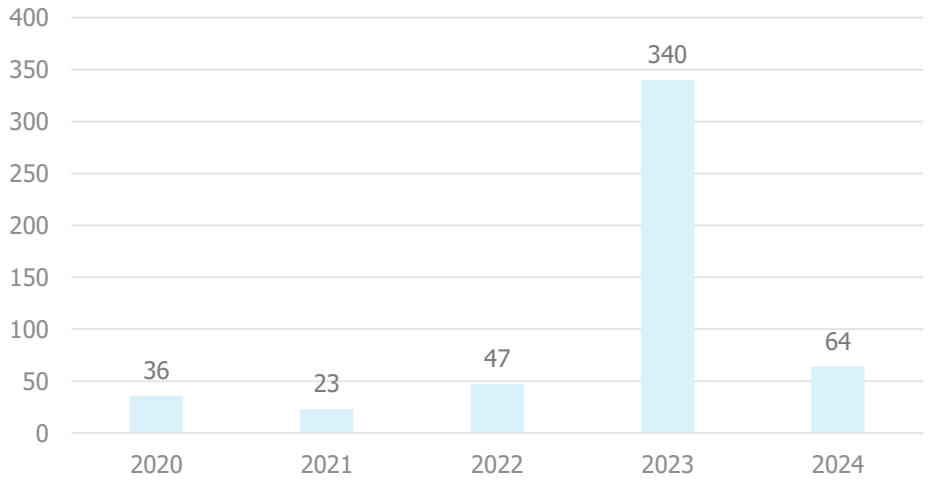
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Складская недвижимость остается лидером среди приобретаемых активов. В 2024 году УК было приобретено 19 новых объектов. Такой выбор объясняется устойчивым спросом и высокими темпами роста арендной доходности в складском сегменте.

Торговая недвижимость

Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 64 млрд руб., что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой. При этом значение на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.

Рисунок 5.13. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке торговой недвижимости России, млрд руб.



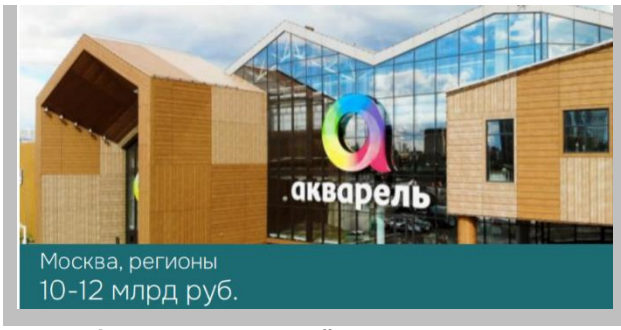
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Треть инвестиций в 2024 году обеспечены сделками по продаже активов иностранными собственниками – было закрыто 4 транзакции. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV, для большинства их них проданные здания являлись последними

активами в России. Стоит отметить, что переговоры о реализации практически всех активов были начаты еще в 2023 году, однако завершение было достигнуто только в IV квартале 2024. Учитывая длительность транзакционных процессов, закрытие ряда новых сделок мы ожидаем уже в 2025 году.

Региональные объекты продолжают доминировать в структуре сделок. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. Так по итогам 2024 года, на такие транзакции пришлось 60% вложений – для сравнения, в предыдущем году, когда был реализован портфель из 14 ТРЦ "МЕГА", расположенных в 11 городах России, показатель составлял 44%.

Рисунок 5.14. Крупнейшие сделки 2024 года



Ceetrus (3 ТЦ Акварель, ТЦ Тройка и прикассовые зоны Ашан)



Центральный детский магазин

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

По итогам 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,0-13,0%, для офисных объектов — 11,0-12,5%, для складских объектов — 11,25-12,5%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	Итоги 2024 г.
Офисная недвижимость	11,00%-12,50%
Торговая недвижимость	9,77%-13,00%
Складская недвижимость	11,25%-12,50%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/?ysclid=m2u9z1v0pk989407322; расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 5.3. Ставка капитализации для торговой недвижимости

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Источник
СтатРиелт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
KnightFrank	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДН№34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДН№34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Источник
CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимость объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г., Группа компаний "АБН-Консалт"	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/novyy-spravochnik-koefficientov-dlya-moskvy-i-moskovskoy-oblasti-8-e-izdanie
Среднее значение	**9,77%**	**12,03%**	**10,90%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Пятый год подряд годовой показатель инвестиций в недвижимость России устанавливает новый рекорд. Так совокупный объем вложений по итогам 2024 года превзошел отметку в 1 трлн руб. и превысил максимум 2023 года. Итоговое значение достигло 1 149 млрд руб., что на четверть выше результата предыдущего года.
- Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 891 млрд руб. за 2024 г. (474 млрд руб. в IV кв. 2024 г.), на г. Санкт-Петербург – 172 млрд руб. (107 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.) на Регионы – 86 млрд руб. (25 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.).
- В структуре инвестиций подобные сделки составили 9%. Для сравнения, в 2023 году значение достигало 30%, в 2022 году – 22%. Закрытие ряда сделок ожидается и в 2025 году, однако явление уже не будет носить массовый характер.
- По итогам 2024 года объем вложений составил 338 млрд руб., что на 25% выше значения показателя предыдущего года, а количество крупных транзакций (более 10 млрд руб.), увеличилось в 2 раза г/г. В IV квартале традиционно был закрыт наибольший объем сделок – 49% от годового значения.
- Офисный сегмент недвижимости по итогам 2024 года стал лидером в структуре инвестиций. Общий объем вложений стал максимальным за всю историю наблюдений и достиг 397 млрд руб., что в 2,8 раза превышает прошлогодний результат.
- Объем инвестиций в складскую недвижимость в 2024 году достиг 264 млрд руб., что в 4 раза превысило результат 2023 года и стало максимальным за всю историю наблюдений. Кратный прирост показателя отмечен как среди инвестиционных сделок (+280% г/г), так и приобретений под собственные нужды (+770% г/г).
- Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 64 млрд руб., что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой. При этом значение на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.
- По итогам 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 9,77-13,00%, для офисных объектов — 11,0-12,5%, для складских объектов — 11,25-12,5%.

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.[29]

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

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

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

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

- 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 5.4. 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. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов[31]

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

[31] 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/

финансовой устойчивости и удержанием арендаторов. Особенно сегментов, которые чувствительны к экономическим изменениям. Например, fashion-ритейл или электроника.

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

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

1. Омниканальность против маркетплейсов:

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

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

2. Усиление роли пунктов выдачи заказов (ПВЗ):

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

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

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

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

1. Онлайн-шопинг как стиль жизни и досуг:

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

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

- Традиционно решение о покупке принималось в магазине, где покупатель мог ознакомиться с товаром, посоветоваться с продавцом и сравнить разные варианты.
- Сегодня все больше покупателей принимают решение о покупке дома, используя интернет для поиска информации, чтения отзывов и сравнения цен.

- Магазины трансформируются из места продажи в место вдохновения и опыта, где покупатели могут познакомиться с брендом, пообщаться с экспертами и протестировать товары.

3. Увеличение доли регионов в онлайн-торговле:

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

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

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

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

По экспертной оценке Nikoliers, основной причиной небольшого замедления развития российских игроков является высокоинтенсивный уровень развития отечественного ритейла в прошлом году. Так, в 2023 г. 25% от общего числа новых открытий отечественных брендов были созданы крупными российскими ритейлерами, давно работающими на рынке, например, Lamoda Sport, Just Clothes, IDOL, Askona Home и другие. В 2024 г. таких кейсов было меньше, основные примеры: Ready! Steady! Go!, Face Code и Salamander Store. Ещё 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.

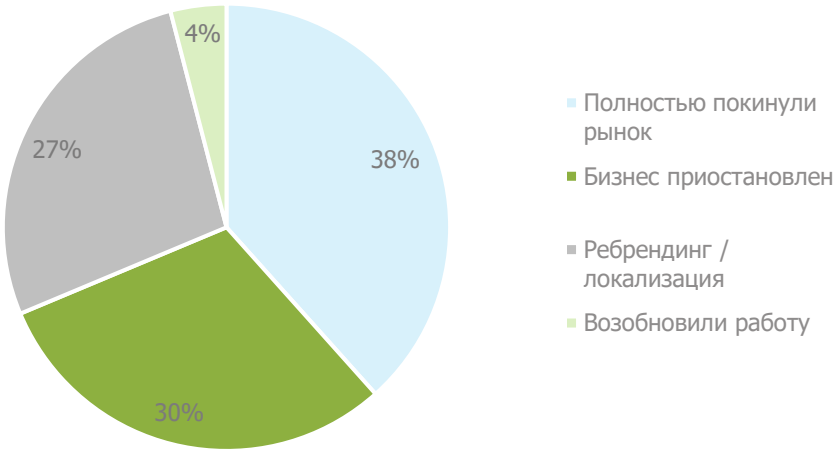
Москва остаётся приоритетным регионом для запуска новых компаний. По данным Nikoliers, по итогам трех кварталов 2024 г. со столицы начинали свою экспансию на российский рынок 80% иностранных брендов, 10% - для первого открытия выбрали региональные города, например, Калининград, Пермь и Сочи, еще 10% выбрали для старта своего бизнеса в России Санкт-Петербург.

5.5. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов[32]

С февраля 2022 года более 180 иностранных компаний ограничили свою деятельность в России. С уходом международных брендов на рынке активно открываются не только локальные, но и ближневосточные арендаторы, которые расширяют ассортиментную матрицу и открывают мультибрендовые магазины.

На текущий момент 70% международных брендов, из тех, кто заявлял об изменениях, приняли окончательное решение по статусу бизнеса в России. При этом 30% (по количеству операторов) все еще остаются в статусе приостановки деятельности и инвестиций. В основном эту долю составляют премиальные бренды, общая площадь магазинов которых не превышает 1% от общего стока торговых площадей. Если они примут окончательное решение уйти из России, то высвободившиеся площади лишь в незначительной степени повлияют на уровень вакансии.

Рисунок 5.15. Международные операторы, заявившие о смене своего статуса в России



Источник: https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

В 2023 г. потребительское поведение претерпевает фундаментальные изменения. Наблюдаемая тенденция роста доверия к отечественным маркам и готовность потребителей к изменению набора привычной продуктовой корзины может послужить дополнительным стимулом роста для российских производителей: развитие собственных торговых марок розничных сетей и вывод на рынок новых брендов.

После исхода крупных международных ритейлеров в 2022-2023 гг., игроки из дружественных юрисдикций проявляют повышенный интерес к российскому рынку. В 3 кв. 2024 г. среди новичков продолжают лидировать операторы из стран Азии – Южной Кореи и Китая.

[32] https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

Наиболее популярными профилями новых брендов российских ритейлеров стали "Fashion", "Спортивная одежда" и "F&B". Абсолютное большинство марок (91%) относятся к сегменту масс-маркет.

Рост популярности точек общепита среди потребителей способствовал возникновению нового тренда в ритейле: открывая кафе в торговых точках, операторы продлевают время пребывания посетителей в магазине и увеличивают средний чек. В 2024 году растет популярность формата и среди fashion-ритейлеров.

Тренд на интеграцию зоны общепита в продуктовые магазины появился в Европе и США около 8 лет назад, а позднее стал развиваться и в России. С 2018 года крупнейшие продуктовые ритейлеры дополняют концепции своих торговых пространств кафе с посадочными местами. Это позволяет увеличить доходность: покупатели проводят в магазине больше времени, фиксируется увеличение среднего чека. Тем не менее, массовое размещение кафе в рамках "непрофильных" магазинов дошло до России лишь в 2024 году. В настоящее время формат активно развивается: популярные ритейлеры все чаще открывают кафе-зоны в своих флагманских магазинах.

5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2024 г.[33]

5.6.1. 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 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика
1	Период предложения	Дата предложения
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные
3	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга
4	Местоположение объекта недвижимости	Район расположения
8	Линия домов	Первая/ вторая/ первая линия второстепенной улицы
9	Удаленность от ст. метро	До 5 мин. пешком/ от 5 до 9 мин. пешком/ от 10 до 14 мин. пешком/ от 15 до 19 мин. пешком/ от 20 мин. пешком
10	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности/аренда
11	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание/встроенное помещение (часть здания)
12	Класс торговых помещений	Суперрегиональный, Региональный, Окружной, Районый, Микрорайонный, Специализированный
13	Общая площадь	Общая площадь объекта недвижимости
14	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1 этаж/ 2 этаж/ 3 этаж и выше
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Наличие (отсутствие) коммуникаций
16	Состояние отделки	Без отделки/Отделка в среднем состоянии/ отделка "люкс"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[33] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/, https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/, https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

5.6.2. Классификация торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется сектор торговой недвижимости Москвы.

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 "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 9 000 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. Пауэр-центр сочетает в себе узконаправленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких пауэр-центрах занимают 85% общей арендуемой площади.

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 —** 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;
- развитость инфраструктуры;
- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.7–5.8.

Таблица 5.6. 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	Суперрегиональный	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"

В соответствии с классификацией, приведенной в таблице ниже, здание, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к региональному торговой центру.

Таблица 5.7. 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	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"

5.6.3. Общее состояние рынка

По итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов "регионального" формата, например ТЦ в составе ТПУ "Селигерская" (GLA 58 тыс. кв. м).

Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2024 года

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025П
Общее количество площадей на конец периода, млн. кв. м	7	8	8	9	9
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	50,7	173,5	361,0
Количество открытых ТЦ, шт.	11	9	4	13	24
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	10,0	6,4	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	630	640	620	482	536

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Торговая недвижимость Москвы продолжает активно развиваться, предлагая рынку новые формы и направления девелопмента. На протяжении нескольких последних лет, мы часто говорили об активной эволюции малоформатных торговых центров, а теперь пришло время осваивать новую форму коммерции в рамках жилых комплексов - ведь её доля в застройке увеличивается до 30%. Создаваемые форматы могут стимулировать развитие нового предложения для жителей различных локаций в сфере образования, досуга, спорта и медицины.

Параллельно мы продолжаем фиксировать рост запросов на реконцепции существующих торговых центров, что также отвечает вызовам времени и крайне низкому сформированному новому предложению.

Таблица 5.9. Ключевые цифры

Показатель	
Общее предложение, млн кв. м	6,6
Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м	38,8
Доля вакантных площадей, %	8,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей	499,8

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

5.6.4. Предложение

По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по нашим оценкам, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м. Только треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ "Среда Царицыно"), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК "Остафьево" в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ "Нижегородская") и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ "Мегалит" в стилобате ЖК "Олимп" в г. Королев).

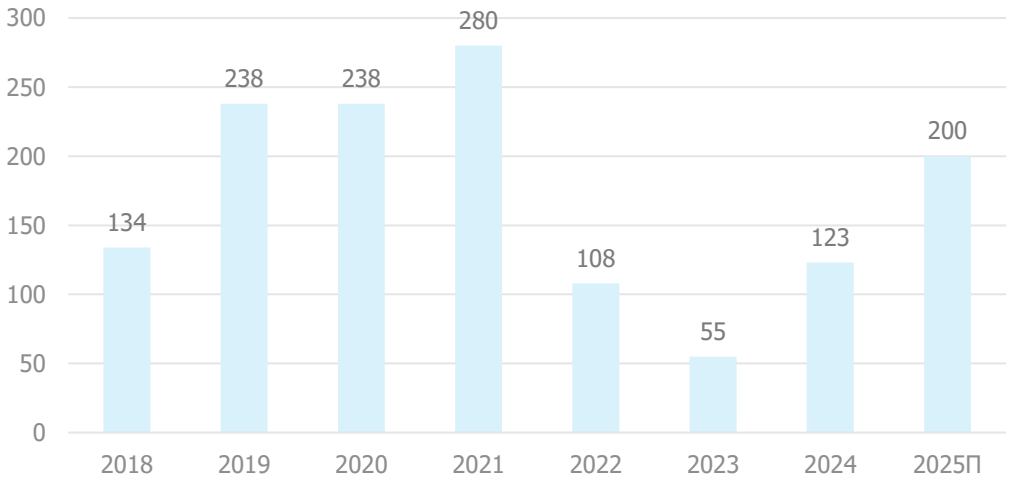
Рисунок 5.16. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 — 2025П, тыс. кв. м



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Ожидается, что в 2025 году объем ввода превысит результаты 2024 года и составит около 200 тыс. кв. м. В конце 2024 года разрешение на ввод в эксплуатацию получил Botanica Mall (GLA: 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад. Открытие ТЦ состоится в I квартале 2025 года. Крупнейший объект, открытие которого запланировано на 2025 год – ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58,0 тыс. кв. м).

Рисунок 5.17. Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров "Место встречи" от ADG Group. При условии реализации проектов в установленный срок девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году.

Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ "Эль-Портал" в составе ТПУ "Рязанская" или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апарт-отель.

Таблица 5.10. Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2024 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м.	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер
Kuzminki Mall	ЮВАО	Кузьминки	70 058	33 000	Окружной (20 – 45 тыс. кв. м)	Mall Management
Место встречи Орион	СВАО	Лосино-островский	37 731	20 967	Окружной (20 – 45 тыс. кв. м)	ADG Group
Лайнер	НАО	Поселение Десеновское	15 000	9 685	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ООО Солнечное 14
Место встречи Первомайский	ВАО	Восточное Измайлово	16 227	9 662	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group
Место встречи Баку	САО	Аэропорт	13 200	9 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group
Место встречи Прага	САО	Савеловский	9 548	6 359	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group
Место встречи Планета	ЗАО	Очаково-Матвеевское	7 692	4 698	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group
Место встречи Солнцево	ЗАО	Солнцево	7 252	4 684	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group
Галерея Rasskazovo	НАО	Внуково	4 250	3 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Райдекс Девелопмент

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

В 2024 году в Москве открылось 9 качественных торговых объектов. В IV квартале открылось 2 ТЦ формата Место встречи от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Также состоялось техническое открытие ТЦ ЗУМ. Универмаг ЗИЛАРТ (GLA: 25,0 тыс. кв. м), официальное открытие которого запланировано на начало 2025 года. Общая арендопригодная площадь открывшихся за год ТЦ составляет более 123 тыс. кв. м, что превышает объем ввода 2023 года на 124% г/г.

Рисунок 5.18. Торговые центры, открывшиеся в IV квартале 2024



ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг
GLA: 25,0 тыс. кв. м



Баку
GLA: 9,1 тыс. кв. м



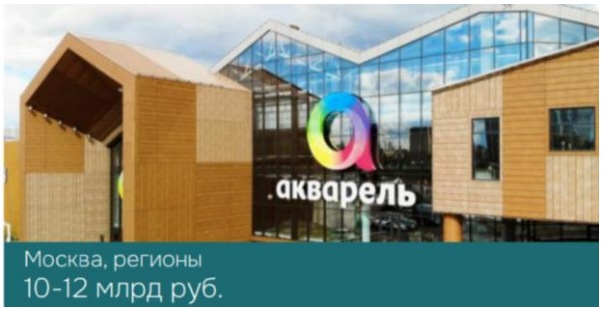
Планета
GLA: 4,7 тыс. кв. м

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

5.6.5. Спрос

В 2024 году треть объема инвестиций в торговую недвижимость обеспечили сделки по продаже активов иностранными собственниками. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV. Для большинства из них проданные здания стали последними активами на российском рынке.

Рисунок 5.19. Крупнейшие сделки 2024 года



Ceetrus (3 ТЦ Акварель, ТЦ Тройка и прикассовые зоны Ашан)



Центральный детский магазин

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

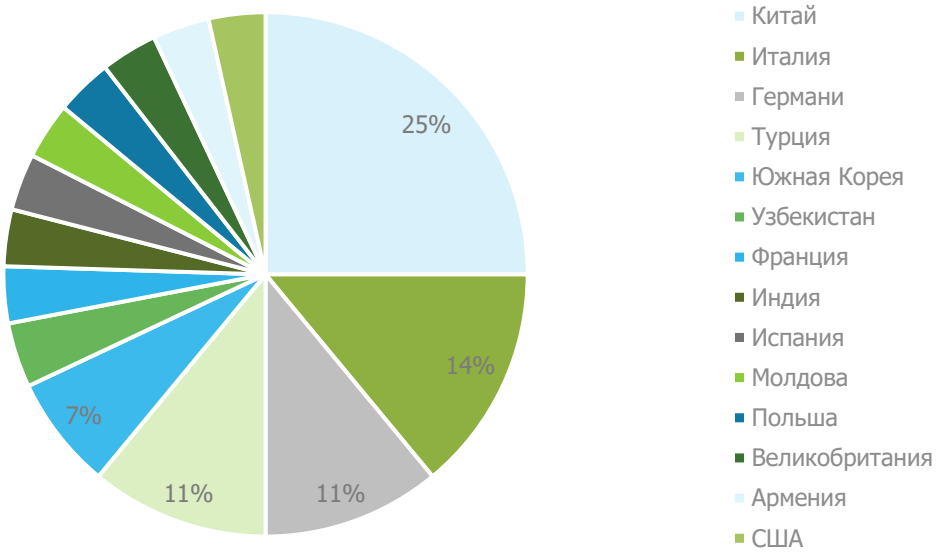
В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции:

- В ТРЦ "Метрополис" открылся магазин мужской одежды российского бренда 20Line. В планах компании Elis Fashion Rus, развивающей сеть, открыть еще 20 магазинов в 2025 г.
- В торговых центрах "Павелецкая Плаза" и "Райкин плаза" заработали бутики бренда Sokolov в формате Premium. Результат работы первых магазинов станет базой для планов развития сети (предполагается, что к 2026 г. может открыться до 70 магазинов).
- В ТРЦ "Авентура", который находится в активной стадии реконцепции, открылись сразу несколько операторов, в числе которых крупнейший в Южном административном округе столицы DDX, магазин подарков Storiz, "Улыбка радуги" и др.
- Концептуальный маркет Dizz и магазин детской торговой марки Orby пополнили список магазинов "Fashion House Аутлет Шереметьево".

Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов:

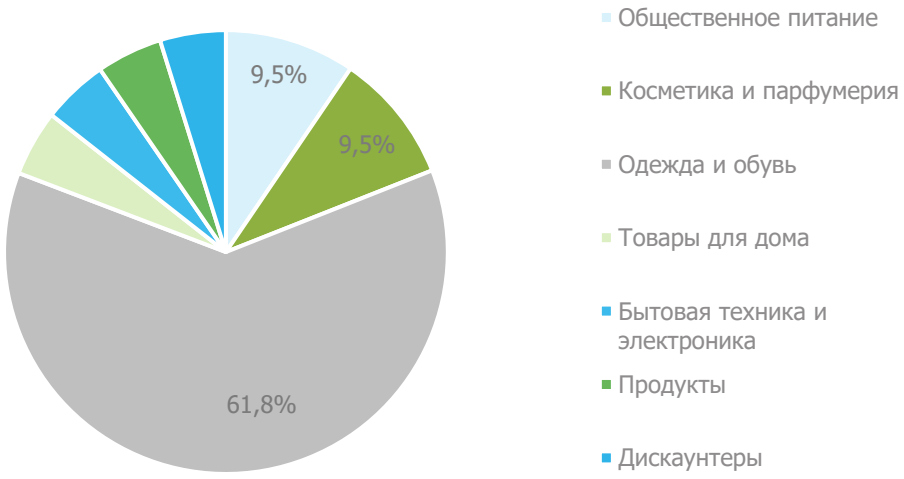
- Lime открыл первое кафе в ТРЦ "Павелецкая Плаза" (в партнерстве с gt.coffee), которое в 2024 г. стало третьим примером создания точки питания в фэшн-пространстве ранее, были анонсированы проекты 2Mood и Vigge cafe от Sela.
- O’stin объявил о коллаборации с кофейнями ABC Coffee Roasters и организовал на ул. Усачева летнюю зону отдыха O’Stin, где можно поиграть в пинг-понг, позагорать на лежаках и отдохнуть.
- В ТРЦ "Авиапарк" открылся увеличенный магазин Incanto с двумя входами из разных галерей.
- Возрождается и открывает первые магазины сеть Zimaletto со сложной историей создания (изначально Zimaletto был вымышленным брендом для сериала "Не родись красивой").
- "VK Видео" и шоу "Натальная карта" открыли персонализированный астрологический сервис во "ВКонтакте". С целью продвижения нового сервиса в ТРЦ "Авиапарк" около месяца работала уникальная интерактивная pop-up зона в виде шара предсказаний.
- За 2024 г. на рынок вышло 61 новый бренд, из них 33 отечественных и 28 иностранных.

Рисунок 5.20. Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2024 г., по стране происхождения, % от количества



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

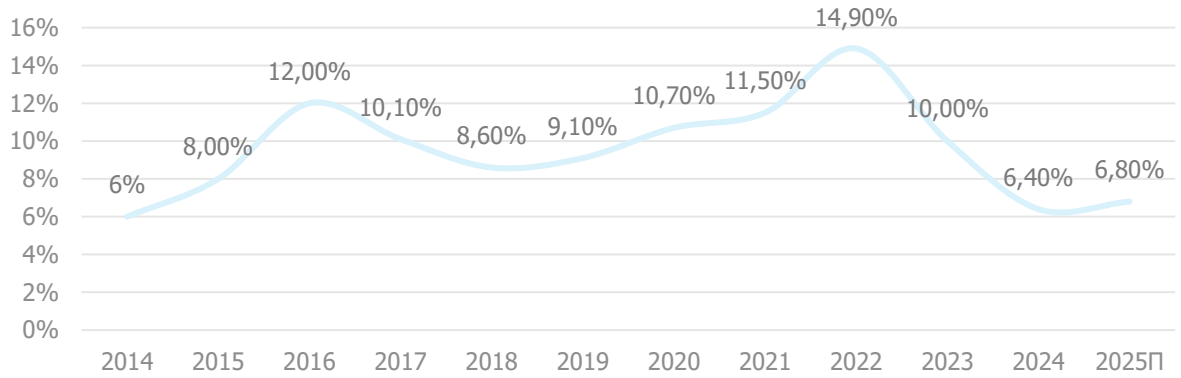
Рисунок 5.21. Структура иностранных брендов, вышедшие на рынок России в 2024 г., по профилю, % от количества



Источник: https://nikoliers.ru/media/news/s-nachala-2024-goda-na-rossiyskiy-rynok-vyshlo-43-novykh-brenda/

По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в суперрегиональных — 3,8%. По нашим оценкам, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке.

Рисунок 5.22. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.6.6. Тенденции и прогнозы

Вакантность выходит на плато

Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет. По нашим прогнозам, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров регионального и суперрегионального форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, а также с оптимизацией их уже открытых площадей.

Торговые центры как новые пространства для отдыха и общения

Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг. Например, в "Охта Молл" (г. Санкт-Петербург) посетители теперь могут приходить с питомцами благодаря политике petfriendly, а в "МОБЕЛЬБУРГ" открыты коворкинг и лекторий для представителей творческих профессий. Эти инициативы делают торговые центры ближе к потребностям аудитории, предлагая уникальные впечатления и расширяя границы их использования.

Эмоции вместо скидок: тренд событийного маркетинга в ТЦ

Торговые центры стремятся создавать уникальные впечатления, которые невозможно повторить в онлайн-пространстве. Например, в ТРЦ "Гринвич" прошла выставка "Вселенная Гарри Поттера", погружающая гостей в магический мир через интерактивные комнаты и мастер-классы, а в ТРЦ VEER Mall установили стеклянный корт для чемпионата России по сквошу, что позволило зрителям стать частью спортивного события. Такой подход включает не только культурные и спортивные мероприятия, но и нестандартные акции, например организация открытой тренировки футбольного клуба "Ахмат" в ТРЦ "Грозный Молл". Такие инициативы помогают ТЦ выделяться на фоне конкурентов и увеличивать трафик.

5.6.7. Финансовые условия

В течение 2024 г. в коммерческих условиях в торговых центрах произошли незначительные изменения. Относительно 2023 г. была увеличена нижняя граница базовой арендой ставки для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах: якоря более 1 000 кв. м – 6 000 руб., мини-якоря 700–1 000 кв. м – 10 000 руб., мини-якоря 500–700 кв. м – 12 000 руб., мини-якоря 300–500 кв. м – 14 000 руб.

Таблица 5.11. Величина арендных ставок по итогам 2024 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год[34]		% 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[35]:			
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-moskvy-2024

По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на центральных торговых коридорах Москвы, сопоставимых с улицей Земляной Вал, на которой расположен объект оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

[34] Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

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

Таблица 5.12. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ул. Маросейка, 4/2с1	3 500 000	166,00	253 012	https://www.cian.ru/rent/commercial/295681955/
2	г. Москва, ул. Маросейка, 4/2с1	1 800 000	72,00	300 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295681977/
3	г. Москва, ул. Маросейка, 9/2с2	300 000	24,00	150 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/293419918/
4	г. Москва, ул. Тверская, д. 14	1 850 000	248,40	89 372	https://www.cian.ru/rent/commercial/302750149/
5	г. Москва, ул. Тверская, д. 15	680 000	36,30	224 793	https://realty.ya.ru/offer/4035986349851621874/
6	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 31С5	1 649 997	107,30	184 529	https://realty.ya.ru/offer/8660284132789608308/
7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 23С1	650 000	55,50	140 541	https://www.cian.ru/rent/commercial/296128854/
8	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 25	719 999	49,90	173 146	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/50_m2_zhiloy_dom_zemlyanoy_val_25_b_4309370230
9	Москва, Пушечная ул., 7/5с2	2 590 000	145,8	213 169	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/146m2_psn_trafik_4091141123
10	г. Москва, ул. Тверская, д. 15	750 000	51,50	174 757	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn515m_3398656454
11	Москва, улица Солянка, 2/6	2 249 995	134,2	201 192	https://www.cian.ru/rent/commercial/309102939/
12	Москва, Малая Бронная ул., 2с1	2 500 000	173,8	172 612	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_maloy_bronnoy_1738_m2_4068028376
13	Москва, Большая Садовая ул., 6с2	550 000	27,70	238 267	https://www.cian.ru/rent/commercial/285444142/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 89 до 300 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 74 до 250 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Также был произведен анализ ставки аренды по действующему договору аренды помещения на соответствие среднерыночным данным, для этого Исполнителем были подобрано 4 объекта-аналога наиболее сопоставимых по классу, формату, местоположению, удаленностью от метро в г. Москве. Анализ приведен ниже (Таблица 5.13).

Также Исполнителем был проведен анализ арендных ставок в наиболее значимых торговых центрах ЦАО. Данный анализ представлен в таблице ниже (Таблица 5.14).

Таблица 5.13. Анализ ставки аренды по действующему договору аренды на соответствие среднерыночным данным

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, площадью 1 110,3 кв. м на 1 этаже ТЦ "Атриум"	Нежилое помещение на ул. Большая Садовая, общая площадь 81,1 кв. м. Величина ставки аренды 241 184 руб./кв. м/год с НДС и с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения на ул. Солянка, общая площадь 132,4 кв. м. Величина ставки аренды 203 927 руб./кв. м/год с НДС и с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения на ул. Земляной Вал, общая площадь 49,9 кв. м. Величина ставки аренды 173 146 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Нежилое помещение торгового назначения на ул. Тверская, общая площадь 36,30 кв. м. Величина ставки аренды 224 793 руб./кв. м/год с НДС и с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33	г. Москва, Большая Садовая ул., 6с2	г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 25	г. Москва, ул. Тверская, д. 15
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Тверской
		ст. м. "Курская"	ст. м. "Маяковская"	ст. м. "Китай-город"	ст. м. "Курская"	ст. м. "Тверская"
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 110,30	27,70	132,40	49,90	36,30
12	Этаж расположения	1,00	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 110,30	27,70	132,40	49,90	36,30
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Без отделки	Стандарт
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	550 000	2 249 995	719 999	680 000
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	238 267	203 927	173 146	224 793
28	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	198 556	169 939	144 288	187 328
29	Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
30	Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год	-	Не включены	1 650	Не включены	1 650
31	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год	-	198 556	168 289	144 288	185 678
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/285444142/, 8-985 504-10-65	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/309102939/, 8-985 700-04-80	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/50_m2_zhiloy_dom_zemlyanoy_val_25_b_4309370230, 8-924-914-50-59	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.ya.ru/offer/4035986349851621874/, 8-924-442-92-32

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.14. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
1	ТРК "Атриум"		Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей	103 500	40 500	Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная	300 000	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-atrium-moskva-6230/
2	ГУМ		ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома	80 000	30 000	Организованная парковка на 300 автомобилей	По запросу	https://www.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-gum-moskva-6317/
3	ТРЦ "Европейский"		В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромакс", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс.	180 000	63 000	Организованная парковка на 1 200 автомобилей	90 000 — 120 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/
4	ТЦ "Наутилус"		ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуговых возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство.	6 600	4 300	Организованная парковка на 35 автомобилей	276 658 — 328 527	https://www.akula.com/arenda/pomeschheniya/v-tc-nautilus-413296/

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
			Посещаемость комплекса доходит до 2 тысяч человек в сутки					
5	ТК "Охотный Ряд"		Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки	63 000	25 000	Подземная парковка на 180 автомобилей	217 888	https://www.cian.ru/torgovyy-kompleks-ohotnyy-ryad-moskva-11895/
6	ТРЦ "Афимолл Сити"		Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки	179 000	114 200	Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей	120 000 — 216 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost?q=%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0+%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%B2+%D0%A2%D0%A6+%D0%90%D1%84%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%BB-%D0%A1%D0%B8%D1%82%D0%B8&sysclid=m88lz3z2uu893049534
7	ТДЦ "Новинский Пассаж"		На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров	77 868	11 454	Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей	39 264 — 130 880	https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/
8	ТЦ "Модный Сезон"		"Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс.	180 000	30 000	Подземный паркинг на 718 автомобилей	По запросу	https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/51518-torgovaya-galereya-modnyy-sezon/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.9. Выводы

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

- По итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов "регионального" формата, например ТЦ в составе ТПУ "Селигерская" (GLA 58 тыс. кв. м).
- По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по нашим оценкам, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м.
- Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.
- В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции
- Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов
- По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в суперрегиональных — 3,8%. По нашим оценкам, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке.
- Для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах: якоря более 1 000 кв. м – 6 000 руб., мини-якоря 700–1 000 кв. м – 10 000 руб., мини-якоря 500–700 кв. м – 12 000 руб., мини-якоря 300–500 кв. м – 14 000 руб.
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ;
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется в диапазоне от 89 до 300 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 74 до 250 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, профилем арендатора, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.7. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2024 г.[36]

5.7.1. 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 5.15. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Наличие (отсутствие) ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу	Есть / нет	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
7	Местоположение объекта недвижимости	В непосредственной близости от автодорог/на удалении от крупных автодорог	-8,03%/-0,82%	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр" на основании данных Циан (https://www.cian.ru)
8	Удаленность от метро	Удаленность от метро	0,00%/+5,26%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
9	Линия расположения	1-я линия/2-я линия	+7,53%/+14,94%	Информационно-аналитический портал https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda
10	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	–
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	–

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

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
12	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda
13	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	–
16	Исходно-разрешительная документация	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Не применяется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	Не применяется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. 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.

5.7.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

Земельные участки и недвижимость всегда были объектом особого интереса для различных инвесторов и предпринимателей. Московский регион, являющийся одним из крупнейших и наиболее развитых регионов России, не является исключением.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо- Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;

- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 24 года предложение сократилось в 7 раз. В 2024 предложение продолжали сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

В ближайшие годы ожидается дальнейший рост рынка земли в Московском регионе. Стабильное развитие экономики и улучшение жизненного уровня населения способствуют увеличению спроса на земельные участки. Ожидается, что в будущем будет активно строиться жилье в пригородах Москвы, что будет способствовать развитию и росту этих районов.

Также можно ожидать, что цены на землю продолжат возрастать. Ограниченность земельных ресурсов и растущий спрос будут оказывать влияние на рыночные цены. Потенциальные инвесторы могут использовать данное направление для получения прибыли, вложив свои средства в приобретение земельных участков и последующую продажу или аренду.

5.7.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним

из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области[37].

В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента. Несмотря на высокую плотность застройки, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики.

Одним из основных видов сделок в 2024 году была продажа земли под жилую застройку. Московский регион является очень привлекательным для различных застройщиков, поэтому спрос на земельные участки под жилую застройку был высоким. Сделки осуществлялись как с крупными инвесторами, так и с физическими лицами.

Рынок земельных участков Москвы в 2024 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

В 2024 году по итогам торгов город передал в аренду бизнесу более 12 гектаров земли для строительства нежилой недвижимости. В зависимости от условий договоров, сроки которых варьируются от 2,5 года до 10 лет и восьми месяцев, в столице появится более 292,3 тысячи квадратных метров новых объектов капитального строительства.

Арендованные земельные участки находятся в восьми административных округах. Больше всего земли — четыре участка общей площадью свыше 3,4 гектара — передали бизнесу на северо-востоке столицы. Почти 1,8 гектара арендовали в ВАО для строительства двух физкультурно-оздоровительных комплексов, культурно-досугового центра и автомойки. В ТиНАО инвесторы возведут семь объектов на участках общей площадью более 2,4 гектара.[38]

5.7.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально. В прошлом году в Московском регионе было совершено значительное количество сделок с земельными участками. Это свидетельствует о постоянном интересе к данному сегменту рынка. В основном земельные участки продавались для

[37] https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-chto-interesuet-investorov/polezno-znat/

[38] https://www.mos.ru/news/item/148377073/

коммерческого использования – для строительства жилых комплексов, торговых центров, офисных зданий и прочей коммерческой недвижимости.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3–5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

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

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

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

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

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10–25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60–70% приходится на СМР, еще около 7–10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

В связи с динамичным развитием экономики и строительным бумом, прогнозируется тенденция к увеличению спроса на коммерческие земли в Москве в 2025 году. 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.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.7.6. Финансовые условия

В течение второго полугодия 2024 года наблюдался стабилизация цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением ставки ЦБ которая непосредственно влияет на развитие и инвестиционные вложения в жилищное строительство и коммерческую инфраструктуру.

Наибольший рост цен наблюдался в пригородных районах Москвы, где спрос на землю выше всего. В этих районах развивается новая инфраструктура, открываются новые транспортные магистрали, что привлекает застройщиков и инвесторов.

Также на цены влияют масштабные проекты, такие как строительство новых аэропортов, олимпийских объектов и т.д. В районах, где реализуются подобные проекты, цены на землю также значительно выше.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

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

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

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

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

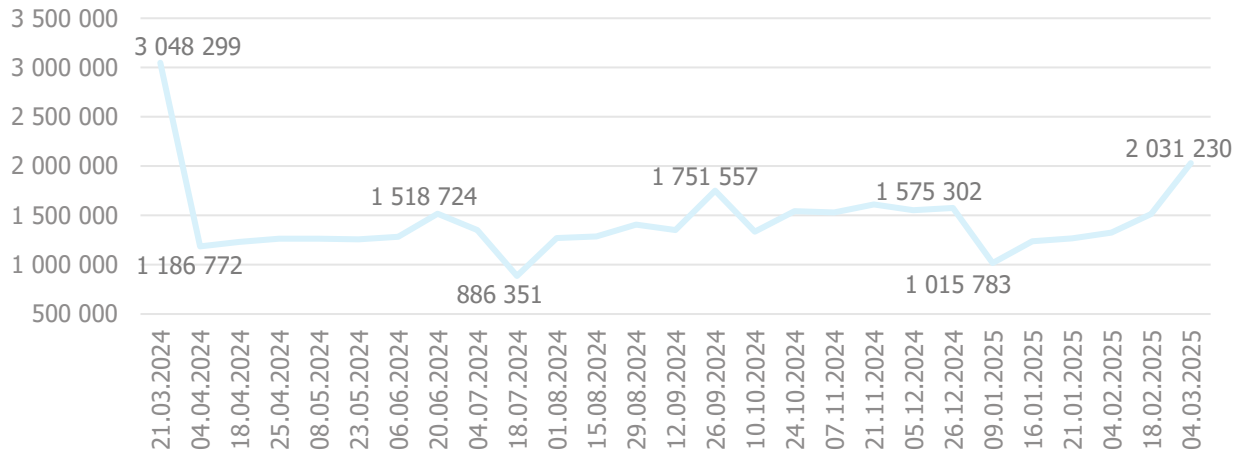
Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

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

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

Согласно данным сайта msk.restate.ru[39] цена земельных участков в Московском регионе после сильного падения в апреле 2024 г. стабилизировалась на отметке 1,5 млн. руб./сот. В конце года, ожидаемо, участки подорожали. Цена за сотку составила 2,03 млн. руб.

Рисунок 5.23. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва в марте 2025 г., млн. руб./сот.



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

5.7.7. 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 1,0 до 20 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.16. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, м. Южная, Варшавское шоссе, 125С2а	490 000 000	105	4 666 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/
2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гродненская ул., 3	1 300 000 000	64	20 312 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/296800127/
3	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, № 552 квартал	8 000 000	76	105 263	https://www.cian.ru/sale/commercial/314831261/
4	Москва, МКАД, 29-й км, вл1	50 000 000	140	357 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/313374430/
5	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 13К6	600 000 000	600	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/313072277/
6	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, проезд 12-й Марьиной рощи, 8С3	200 000 000	13,66	14 641 288	https://www.cian.ru/sale/commercial/302961453/
7	Москва, ВАО, р-н Измайлово, Никитинская ул., 10Б	400 000 000	58	6 896 552	https://www.cian.ru/sale/commercial/314204794/

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации
8	Москва, ЮАО, р-н Донской, Канатчиковский проезд, 9	50 000 000	44	1 136 364	https://www.cian.ru/sale/commercial/312727711/
9	Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Лобачевского, 138	3 300 000 000	170	19 411 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/314582487/
10	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, просп. 60-летия Октября, 11АС5	77 000 000	8	9 625 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285429175/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 24 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2024 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В 2024 году по итогам торгов город передал в аренду бизнесу более 12 гектаров земли для строительства нежилой недвижимости. В зависимости от условий договоров, сроки которых варьируются от 2,5 года до 10 лет и восьми месяцев, в столице появится более 292,3 тысячи квадратных метров новых объектов капитального строительства.
- В течение 2024 года наблюдался устойчивый рост цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением спроса на земельные участки в связи с развитием жилищного строительства и коммерческой инфраструктуры.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru[40] цена земельных участков в Московском регионе после сильного падения в апреле 2024 г. стабилизировалась на отметке 1,5 млн. руб./сот. В конце года, ожидаемо, участки подорожали. Цена за сотку составила 2,03 млн. руб.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,0 до 20 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

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

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

- Стандарты по активам:

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

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

[41] IFRS 1, п. 3.

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 МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[43] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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[48].

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

[48] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

[51] IAS 1, п. 7.

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

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

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

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[55]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[56]

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

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

Срок полезного использования — это:

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

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

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

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.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

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

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

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

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

[64] Фонд МСФО.

[65] IFRS 13, п. 2.

[66] IFRS 13, п. 3.

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[70].

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

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

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

[67] IFRS 13, п. 11.

[68] IFRS 13, п. 15.

[69] IFRS 13, п. 16.

[70] IFRS 13, п. 27.

[71] IFRS 13, п. 32.

[72] 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[73].

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[79].

6.6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[81].

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

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

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

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;

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

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

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

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

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

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

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

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

6.6.2. Сравнительный подход

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

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

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

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 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;
- 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;

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 3 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

Проведенный анализ использования различных подходов при проведении оценки позволил Исполнителю прийти к выводу, что в рамках настоящей оценки единственно возможным из подходов для оценки помещения, обязательных к применению является доходный подход, для оценки права аренды земельного участка – сравнительный подход. В рамках доходного подхода для оценки помещения использовался метод прямой капитализации, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка – метод выделения (с элементами метода сравнения продаж).

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 объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемого помещения — **доходного**, к расчету стоимости земельного участка — **сравнительного подхода**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Доходный подход применяется для оценки помещения, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

Сравнительный подход применяется для оценки земельного участка, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, 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
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода и будет возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[94]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки для определения стоимости имущественных прав на земельный участок

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"

Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод выделения (с элементами метода сравнения продаж).

[94] 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 ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды части земельного участка площадью 213,44 кв. м, входящего в состав объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.

7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

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 офисного назначения 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 единого объекта недвижимости (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 имущественных прав на оцениваемый земельный участок.

7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го этапа Исполнитель анализировал информационные порталы сети Интернет: www.arendator.ru, www.zdanie.info, www.avito.ru, www.cian.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.

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 марте 2025 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.2).

7.2.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

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

Таблица 7.1. 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); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

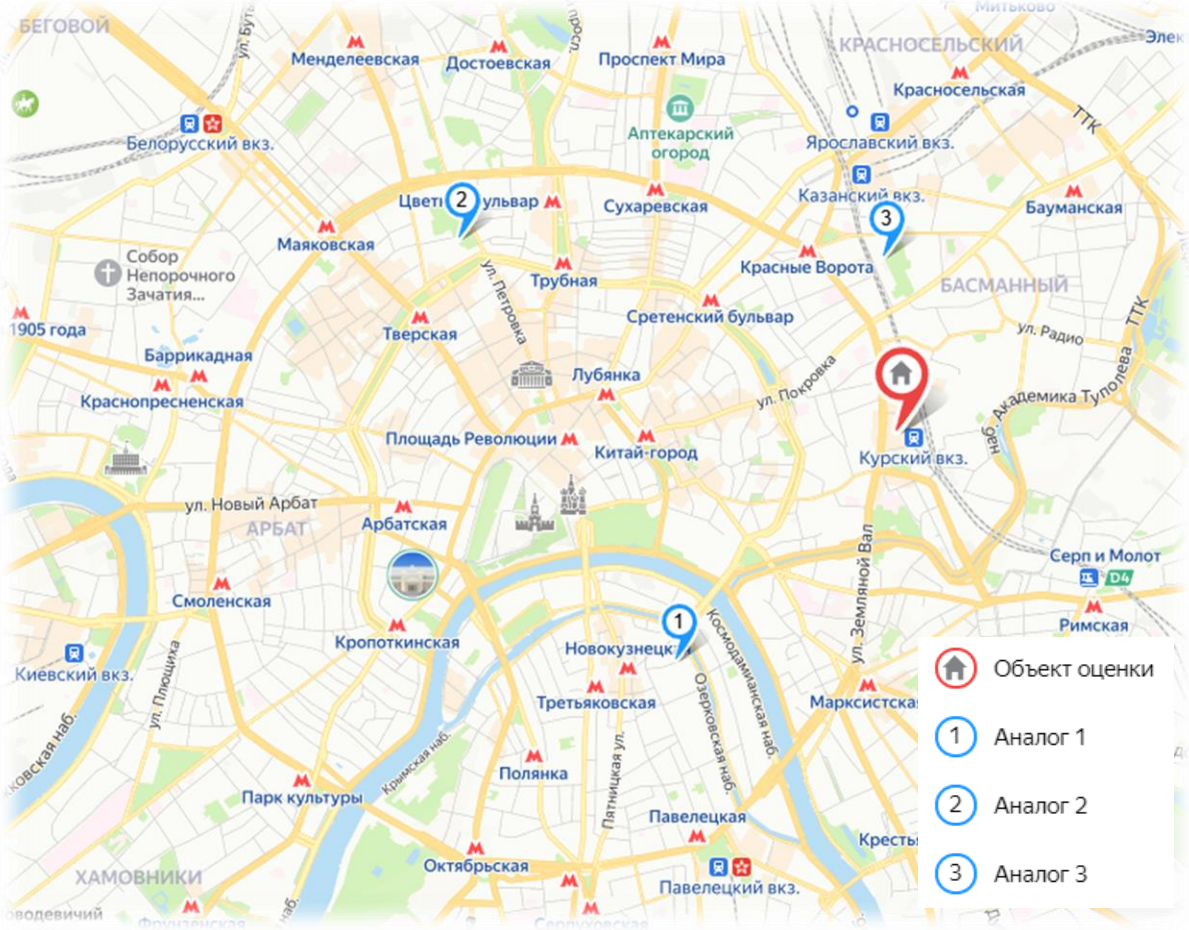
Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Табл. 7.2. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.1 Отчета.

Таблица 7.2. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Источник информации
1	г. Москва, Руновский пер., 6с2	Нежилое здание общей площадью 1 286,9 кв. м, цена предложения 410 млн. руб. с НДС		1890	2009	1 286,9	856,0	410 000 000	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_osobnyak_1287_m_4554745578, 7 (980) 255-63-44
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Административное здание общей площадью 1 668,1 кв. м. Цена предложения 550 млн. руб. с учетом НДС		1952	2014	1 668,1	1 153,0	520 000 000	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_v_tsao_4276001149, 7 (966) 044-36-18
3	г. Москва, Новая Басманная ул., 14С4	Административное здание общей площадью 2 973,3 кв. м Цена предложения 1,050 млрд. руб. с учетом НДС		1 957	2 004	1 550,20	709,0	370 000 000	Информационный портал "Циан",https://www.cian.ru/sale/commercial/312145497/, 8-916 740-56-31

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ua

7.2.3. 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.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, Группа кампаний ООО "АБН-Консалт", информационно аналитический портал Statrielt и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А. Значение корректировки составило **-7,75%.**

Таблица 7.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения

№ п/п		Источник	Среднее	Минимальное	Максимальное
1	Продажа офисной недвижимости	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, Группа кампаний ООО "АБН-Консалт"	-10,64%	-7,05%	-13,25%
2	Продажа офисной недвижимости	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda	-5,00%	-4,00%	-10,00%
3	Продажа офисной недвижимости	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.	-7,60%	-3,60%	-11,50%
	Среднее значение		**-7,75%**	**-4,88%**	**-11,58%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.4. 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 нескольких источников. Данные опубликованы по состоянию на 01.01.2025 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже (Таблица 7.5).

Таблица 7.4. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации

Период	Средний региональный индекс для г. Москвы
31.01.2025	1,079
18.03.2025	1,092
Корректирующий коэффициент	**1,0122**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024 г., Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г., стр. 69

Таблица 7.5. Расчет себестоимости строительства офисных зданий

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2025 год для Московской области	руб. /кв. м без НДС	167 520	109 660	102 270	96 240	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2025 Сборник №02 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 05 марта 2025 г. (https://www.mins

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость на 450 кв. м	Офисная недвижимость на 1 850 кв. м	Офисная недвижимость на 5 750 кв. м	Офисная недвижимость на 9 450 кв. м	Источник
						troyrf.gov.ru/docs/420966/)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,060	1,060	1,060	1,060	п. 26 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966/
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве		**1,0122**	**1,0122**	**1,0122**	**1,0122**	Таблица 7.4
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московской области	**руб./кв. м без НДС**	**179 733**	**117 655**	**109 726**	**103 256**	
Региональный коэффициент					1,0100	п. 27, Таблица 1 https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/361652/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м без НДС**	**181 530**	**118 831**	**110 823**	**104 289**	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	**руб./кв. м с НДС**	**217 836**	**142 597**	**132 988**	**125 147**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов №1, №2 и №3 принята на уровне — 142 597 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%) как среднее значение себестоимости строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы. 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[95].

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.

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

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[96].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А. и информационно аналитический портал Statrielt[97]. Использовано значение для офисов класса В, расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **11,50%, или 1,115 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.[98] При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[99]

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 лет[100].

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

[97] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3668-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

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

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

[100] 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.

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.[101]

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 — 20,0%;
- для аналога №2 — 13,8%;
- для аналога №3 — 26,3%.

Определение стоимости замещения зданий

Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 - И),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа;

[101] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), 2022 г.

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

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

$$\mathbf{С_{зу} = С_{еон} - ЗЗ,}$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость прав на земельный участок;

$С_{еон}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.6).

Таблица 7.6. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях	Величина совокупного износа, %
1	г. Москва, Руновский пер., 6с2	Нежилое здание общей площадью 1 286,9 кв. м, цена предложения 410 млн. руб. с НДС	410 000 000	-7,75%	378 238 667	142 597	1,12	20,0%
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Административное здание общей площадью 1 668,1 кв. м. Цена предложения 550 млн. руб. с учетом НДС	520 000 000	-7,75%	479 717 333	142 597	1,12	13,8%
3	г. Москва, Новая Басманная ул., 14С4	Административное здание общей площадью 2 973,3 кв. м Цена предложения 1,050 млрд. руб. с учетом НДС	370 000 000	-7,75%	341 337 333	142 597	1,12	26,3%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.6. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	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	Источник информации
1	г. Москва, Руновский пер., 6с2	Нежилое здание общей площадью 1 286,9 кв. м, цена предложения 410 млн. руб. с НДС	127 197	163 689 645	214 549 022	25 064 138	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_osobnyak_1287_m_4554745578, 7 (980) 255-63-44
2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	Административное здание общей площадью 1 668,1 кв. м. Цена предложения 550 млн. руб. с учетом НДС	137 134	228 753 425	250 963 908	21 766 167	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_v_tsao_4276001149, 7 (966) 044-36-18
3	г. Москва, Новая Басманная ул., 14С4	Административное здание общей площадью 2 973,3 кв. м Цена предложения 1,050 млрд. руб. с учетом НДС	117 260	181 775 847	159 561 487	22 505 146	Информационныый портал "Циан",https://www.cian.ru/sale/commercial/312145497/, 8-916 740-56-31

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.6. Этап 6. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог и объект оценки

В процессе реализации 6-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%:

Таблица 7.7. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым земельным участкам и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[102]; • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже.

Таблица 7.8. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Состав передаваемых прав на объект; • Характеристики месторасположения земельного участка; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь земельного участка	• Корректировка на состав передаваемых прав на объект; • Корректировка на месторасположения земельного участка; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на общую площадь земельного участка	Таблица 7.19

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

[102] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения. Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.3).

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 быть долгосрочной и краткосрочной.

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.9. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, усредненно по Москве

Земельные участки под коммерческую застройку	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,8	0,71	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировок представлен в таблице далее.

Таблица 7.10. Расчет корректировок на состав передаваемых прав на земельный участок, усредненно по Москве

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	13,64%	25,00%
Право долгосрочной аренды	-12,00%	0,00%	10,00%
Право краткосрочной аренды	-20,00%	-9,09%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**-12,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение объекта оценки рассчитывалась на основании анализа рынка с помощью информационного портала "Циан". На данном портале делалась укрупненная выборка по

аренде офисных помещений у заданных станций метро. Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице 7.11.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Объект	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Объект оценки	ст. м. "Курская"	38 680	-
2	Объект-аналог 1	ст. м. "Новокузнецкая"	40 794	-5,18%
3	Объект-аналог 2	ст. м. "Чеховская"	42 059	-8,03%
4	Объект-аналог 3	ст. м. "Красные ворота"	39 000	-0,82%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.13. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1	г. Москва, Руновский пер., 6с2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	г. Москва, Новая Басманная ул., 14С4
	ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный
	ст. м. "Курская"	ст. м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Чеховская"	ст. м. "Красные ворота"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**-5,18%**	**-8,03%**	**-0,82%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в Экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.

Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 7.14. 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%	21,21%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.

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

Таблица 7.15. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка		**0,00%**	**5,26%**	**5,26%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение земельных участков под торгово-офисную застройку относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют стоимость. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной данных, представленных на портале СтатРиелт. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.16. Величина корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта			
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,87	0,82	0,93
Корректировка на линию домов коммерческих участков (объект оценки - 1 линия, объект аналог - 2 линия)			**14,94%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект аналог - 1 линия внутриквартально)			**7,53%[103]**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Объект оценки и объект аналог №3, расположены на 1-ой линии крупных улиц, а именно на ул. Земляной Вал и 1-й Троицком пер. (параллельно Олимпийскому проспекту). Объекты оценки №1,

[103] 7,53% = 1 / 0,93 (верхняя граница коэффициента для земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения) – 1.

№2 имеют внутриквартальное расположение. Объект аналог №1 расположен на 1-ой линии Руновского переулка, расположенного внутри квартала, образованного следующими улицами: Овчинниковская набережная, Пятницкая ул., Валовая ул. Объект аналог №2 расположен на 1-ой линии Успенского переулка, расположенного внутри квартала, образованного следующими улицами: ул. Каретный ряд, Страстной бульвар, ул. М. Дмитровки и Садовым кольцом.

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

Таблица 7.17. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
Корректировка на линию домов, %		**7,53%**	**7,53%**	**14,94%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины земельных участков зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В соответствии с информационным порталом Statrielt[104] зависимость удельной цены от площади земельного участка по всем сегментам в г. Москве можно описать следующей функцией:

$$Y = 0{,}686X^{-0{,}16}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$К_{пл} = [(0{,}686 \times S_{оц}^{-0{,}16}) / (0{,}686 \times S_{ан}^{-0{,}16}) - 1] * 100\%,$$

где:

$К_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь оцениваемого объекта;

$S_{ан}$ – площадь объекта-аналога.

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

Таблица 7.18. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	сот.	189,83	8,56	11,53	7,09
Корректировка	**%**	**-**	**-39,09%**	**-36,12%**	**-40,90%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[104] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **6-го этапа**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объект оценки, представлены в табл. 7.17.

Стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

26 280 000 (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб.

Таблица 7.19. Расчет стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода[105]

№ 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	-	25 064 138	21 766 167	22 505 146
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	25 064 138	21 766 167	19 804 529
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	-	25 064 138	21 766 167	19 804 529
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	-	25 064 138	21 766 167	19 804 529
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	25 064 138	21 766 167	19 804 529
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	25 064 138	21 766 167	19 804 529

[105] См. п. 13 раздела 2 Отчета.

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
8	Характеристики местоположения земельного участка	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1	г. Москва, Руновский пер., 6с2	г. Москва, Успенский пер., 16С1	г. Москва, Новая Басманная ул., 14С4
		ЦАО, р-н Басманный	ЦАО, р-н Замоскворечье	р-н Тверской	ЦАО, р-н Басманный
		ст. м. "Курская"	ст. м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Чеховская"	ст. м. "Красные ворота"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-5,18%	-8,03%	-0,82%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	23 765 281	20 017 484	19 642 030
9	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	5,26%	5,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		23 765 281	21 071 036	20 675 821
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	2-я линия
	Корректировка на линию домов, %		7,53%	7,53%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		25 554 065	22 657 027	23 765 312
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	-	25 554 065	22 657 027	23 765 312
12	Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс	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	-	25 554 065	22 657 027	23 765 312
13	Площадь земельного участка, сот.	189,83	8,56	11,53	7,09
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-39,09%	-36,12%	-40,90%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 563 864	14 472 956	14 044 573

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 563 864	14 472 956	14 044 573
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 563 864	14 472 956	14 044 573
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 563 864	14 472 956	14 044 573
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 563 864	14 472 956	14 044 573
18	Показатель совокупной корректировки	-	51,80%	56,95%	73,93%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,93	1,76	1,35
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	38,31%	34,85%	26,84%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС	14 733 910			
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					14 775 871
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					2,1344
Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					31 537 618
Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**26 280 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки помещения, входящего в состав объекта оценки, метода прямой капитализации.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки 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[106].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — 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.

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

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 торгового помещения.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина потенциального валового дохода (ПВД) на основании данных отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г. у оцениваемого помещения 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. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13, 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, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г.

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; и
- (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, 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.

Данные отчетности за 2017 г. представлены в таблице 8.1, за 2018 г. - в таблице 8.2, за 2019 г. – в таблице 8.3, за 2020 г.- в таблице 8.4, за 2021 г. в таблице 8.5., за 2022 г. в таблице 8.6, за 2023 г.

в таблице 8.7, за 2024 г. в таблице 8.8 и за 2 мес. 2025 г. в таблице 8.9. Расчет потенциального валового дохода приведен в табл. 8.10.

- Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды, в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 гг. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей составляет 187 827 руб./кв. м/год без учета НДС (225 393 руб./кв. м/год с учетом НДС).
- Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды, в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 гг. с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей составляет 214 001 руб./кв. м/год без учета НДС (256 802 руб./кв. м/год с учетом НДС).
- Базовые арендные ставки, указанные в договоре аренды, в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 гг., с учетом прогноза Исполнителя, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей, по прогнозам Исполнителя, будут составлять 239 958 руб./кв. м/год без учета НДС (287 950 руб./кв. м/год с учетом НДС).

По данным информационно-аналитических порталов средняя ставка аренды составляет:

- Согласно данным NF Group[107] по итогам 2024 г. относительно 2023 г. была увеличена нижняя граница базовой арендой ставки для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах: якоря более 1 000 кв. м – 6 000 руб., мини-якоря 700–1 000 кв. м – 10 000 руб., мини-якоря 500–700 кв. м – 12 000 руб., мини-якоря 300–500 кв. м – 14 000 руб.
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.

На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.6.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 89 до 334 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 74 до 278 тыс. руб./кв. м/год без НДС) тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (Таблица 5.12).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 239 958 руб./кв. м/год без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей (199 965 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных и коммунальных расходов), соответствует среднерыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, в результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия действующих договоров аренды.

Таблица 8.1. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2017 г.	16 300 956,14	руб. без НДС	31.01.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2017 г.	15 988 503,20	руб. без НДС	28.02.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2017 г.	16 613 310,86	руб. без НДС	31.03.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2017 г.	16 248 892,33	руб. без НДС	28.04.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2017 г.	16 226 474,23	руб. без НДС	31.05.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2017 г.	16 157 782,83	руб. без НДС	30.06.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2017 г.	16 193 547,48	руб. без НДС	31.07.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2017 г.	16 217 582,37	руб. без НДС	31.08.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2017 г.	16 134 144,59	руб. без НДС	29.09.2017

[107] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2017 г.	16 103 558,73	руб. без НДС	31.10.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2017 г.	19 798 832,33	руб. без НДС	30.11.2017
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2017 г.	12 707 134,79	руб. без НДС	31.12.2017

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.

Таблица 8.2. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2018 г.	16 260 756,40	руб. без НДС	31.01.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2018 г.	16 275 135,95	руб. без НДС	28.02.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2018 г.	16 276 751,49	руб. без НДС	31.03.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2018 г.	16 302 572,43	руб. без НДС	30.04.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2018 г.	16 363 962,48	руб. без НДС	31.05.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2018 г.	16 352 557,45	руб. без НДС	30.06.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2018 г.	16 342 802,42	руб. без НДС	31.07.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2018 г.	16 453 970,77	руб. без НДС	31.08.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2018 г.	16 479 008,04	руб. без НДС	30.09.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2018 г.	16 407 236,02	руб. без НДС	31.10.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2018 г.	16 414 119,14	руб. без НДС	30.11.2018
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2018 г.	16 457 138,17	руб. без НДС	31.12.2018

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.

Таблица 8.3. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2019 г.	16 536 249,21	руб. без НДС	31.01.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2019 г.	16 490 390,45	руб. без НДС	28.02.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2019 г.	16 440 251,69	руб. без НДС	31.03.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2019 г.	16 459 225,31	руб. без НДС	30.04.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2019 г.	16 407 087,47	руб. без НДС	31.05.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2019 г.	16 405 080,80	руб. без НДС	28.06.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2019 г.	16 371 753,61	руб. без НДС	31.07.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2019 г.	16 364 326,54	руб. без НДС	31.08.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2019 г.	16 426 030,84	руб. без НДС	30.09.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2019 г.	16 367 942,55	руб. без НДС	31.10.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2019 г.	16 351 009,70	руб. без НДС	30.11.2019
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2019 г.	16 477 254,41	руб. без НДС	31.12.2019

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.

Таблица 8.4. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2020 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2020 г.	16 390 658,54	руб. без НДС	31.01.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2020 г.	16 398 553,59	руб. без НДС	29.02.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2020 г.	16 497 073,71	руб. без НДС	31.03.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2020 г.	16 563 795,92	руб. без НДС	30.04.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2020 г.	16 283 734,01	руб. без НДС	31.05.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2020 г.	1 325 853,92	руб. без НДС	28.06.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2020 г.	16 464 320,29	руб. без НДС	31.07.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2020 г.	16 604 782,20	руб. без НДС	31.08.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2020 г.	16 647 891,27	руб. без НДС	30.09.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2020 г.	16 674 344,67	руб. без НДС	31.10.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2020 г.	16 659 464,21	руб. без НДС	30.11.2020
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2020 г.	16 647 807,24	руб. без НДС	31.12.2020

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2020 г.

Таблица 8.5. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2021 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2021 г.	16 661 946,31	руб. без НДС	31.01.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2021 г.	16 680 983,45	руб. без НДС	29.02.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2021 г.	16 617 098,25	руб. без НДС	31.03.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2021 г.	16 676 681,42	руб. без НДС	30.04.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2021 г.	16 637 914,81	руб. без НДС	31.05.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2021 г.	16 595 046,47	руб. без НДС	28.06.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2021 г.	16 630 319,56	руб. без НДС	31.07.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2021 г.	16 688 772,40	руб. без НДС	31.08.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2021 г.	16 668 595,95	руб. без НДС	30.09.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2021 г.	16 532 430,43	руб. без НДС	31.10.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2021 г.	16 483 641,00	руб. без НДС	30.11.2021
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2021 г.	16 652 681,68	руб. без НДС	31.12.2021

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2021 г.

Таблица 8.6. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2022 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2022 г.	17 087 042,78	руб. без НДС	31.01.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2022 г.	17 174 207,76	руб. без НДС	28.02.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2022 г.	17 247 566,28	руб. без НДС	31.03.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2022 г.	17 735 517,61	руб. без НДС	30.04.2022

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2022 г.	17 108 897,70	руб. без НДС	31.05.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2022 г.	16 498 856,53	руб. без НДС	28.06.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2022 г.	16 491 109,41	руб. без НДС	31.07.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2022 г.	16 618 253,33	руб. без НДС	31.08.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2022 г.	16 684 455,12	руб. без НДС	30.09.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2022 г.	16 315 275,59	руб. без НДС	31.10.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2022 г.	16 614 553,19	руб. без НДС	30.11.2022
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2022 г.	16 984 557,71	руб. без НДС	31.12.2022

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2022 г.

Таблица 8.7. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2023 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2023 г.	16 904 010,80	руб. без НДС	31.01.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2023 г.	17 190 762,42	руб. без НДС	28.02.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2023 г.	17 254 677,67	руб. без НДС	31.03.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2023 г.	17 317 963,11	руб. без НДС	30.04.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2023 г.	17 331 691,89	руб. без НДС	31.05.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2023 г.	17 291 428,95	руб. без НДС	28.06.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2023 г.	17 383 675,10	руб. без НДС	31.07.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2023 г.	17 541 767,22	руб. без НДС	31.08.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2023 г.	17 642 187,98	руб. без НДС	30.09.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2023 г.	17 622 644,85	руб. без НДС	31.10.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2023 г.	17 570 750,45	руб. без НДС	30.11.2023
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2023 г.	17 493 312,68	руб. без НДС	31.12.2023

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2023 г.

Таблица 8.8. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2024 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2024 г.	19 795 333,13	руб. без НДС	31.01.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2024 г.	19 787 791,70	руб. без НДС	29.02.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2024 г.	19 841 907,35	руб. без НДС	29.03.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2024 г.	19 800 705,84	руб. без НДС	27.04.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2024 г.	19 761 507,90	руб. без НДС	31.05.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2024 г.	19 716 241,80	руб. без НДС	28.06.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2024 г.	19 658 320,88	руб. без НДС	31.07.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2024 г.	19 720 705,07	руб. без НДС	30.08.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2024 г.	19 796 610,97	руб. без НДС	30.09.2024

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2024 г.	19 782 023,93	руб. без НДС	31.10.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2024 г.	19 879 263,36	руб. без НДС	30.11.2024
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2024 г.	20 065 573,93	руб. без НДС	31.12.2024

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2024 г.

Таблица 8.9. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2 месяца 2025 г.

Период	Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	Ед. измерения	Отчетная дата
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2025 г.	22 242 814,93	руб. без НДС	31.01.2025
Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2025 г.	22 141 454,12	руб. без НДС	28.02.2025

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь-февраль 2025 г.

Таблица 8.10. Расчет потенциального валового дохода

Характеристика	Ед. измерения	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2 мес. 2025 г.	2025 г. (прогноз)[108]
Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов)	руб. без НДС	197 096 603	183 158 280	199 526 112	202 560 293	208 544 873	237 605 986	44 384 269	266 425 858

Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г, данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 2 мес. 2025 г., анализ АО "НЭО Центр"

Примечание. В соответствии с дополнительным соглашением №16 от 25.11.2024 г. к договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02.06.2010 г. с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. курс рубля к долл. США зафиксирован на уровне 63 руб./долл. США.

Таким образом, величина потенциального валового дохода была рассчитана Исполнителем по прогнозным данным по выручке за 2025 г. и составила **266 425 858 руб./год без учета НДС.**

8.2.2. Этап 2. 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;

[108] 266 425 858 = 44 384 269 (Значение ПВД за 2 мес. 2025 г.) х ((237 605 985,86 (Сумма выручки от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) с января по декабрь 2024 г., представленной в табл. 8.8) / 39 583 124,83 (Сумма выручки от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) с января по февраль 2024 г., представленной в табл. 8.8).

Дпр — 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[109]:

- 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.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в Приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки")

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 1-5%. Учитывая тот факт, что ставка по долгосрочному договору аренды указана в валюте и курс долл. США к рублю каждый год фиксируется на различном уровне, Исполнителем было принято решение принять поправку на возможные потери от недосбора арендной платы в размере 2%, т.к. есть риск изменения фиксированного курса валюты.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[110]. 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"[111] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- налог на имущество;
- затраты на страхование;
- плата за земельные участки;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

[109] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

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

Определение величины эксплуатационных расходов

В рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных расходов учитывалась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком. На основании данных, предоставленных Заказчиком, величина эксплуатационных расходов по итогам 2016 г. составляет 13 488 780,53 руб. без учета НДС, за 2017 г. составляет 13 228 484,07 руб. без учета НДС, за 2018 г. составляет 13 995 884,21 руб. без учета НДС, за 2019 г. – 14 237 664,92 руб. без учета НДС., за 2020 г. – 14 032 690,71 руб. без учета НДС, за 2021 г. – 16 178 838,22 руб. без учета НДС, за 2022 г. – 16 280 040,38 руб. без учета НДС, за 2023 г. – 16 072 238,23 руб. без учета НДС, за 2024 г. – 18 889 162,81 руб. без учета НДС, за 2 мес. 2025 г. – 3 137 655,77 руб. без учета НДС, прогноз на 2025 г. – 20 067 835,20[112] руб. без учета НДС .

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных расходов, была принята на основании прогнозных данных, рассчитанных Исполнителем, поскольку данные величины, соответствуют среднерыночным данным (верхней границе). Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 8.11. Анализ фактических эксплуатационных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Факт на 2024 г.	Прогноз на 2025 г. (прогноз)	Фактические данные за 2024 г., руб./кв. м/год без НДС	Прогнозные данные на 2025 г., руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС по итогам 2024 г.	Источник информации
Эксплуатационные расходы	18 889 163	20 067 835	17 013 руб./кв. м/год	18 074 руб./кв. м/год	9 000 — 25 000 руб./кв. м/год	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет величины эксплуатационных расходов приведен в табл. ниже.

Таблица 8.12. Расчет величины эксплуатационных расходов

Характеристика	Ед. изм-я	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2 мес. 2025 г.	2025 г. (прогноз)
Площадь объекта	кв. м	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30	1 110,30
эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	14 237 665	14 032 691	16 178 838	16 280 040	16 072 238	18 889 163	3 137 656	20 067 835
Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год без НДС	12 823	12 639	14 572	14 663	14 476	17 013	-	18 074

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов принята по прогнозным данным за 2025 г. и составила **20 067 835 руб. /год без НДС.**

Определение величины 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.

[112] 20 067 835,20 = 3 137 655,77 (величина эксплуатационных расходов за 2 мес. 2025 г.) х 18 889 162,81 (величина эксплуатационных расходов за 2024 г.) / 2 953 367,42 81 (величина эксплуатационных расходов за январь-февраль 2024 г.)

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 рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, указанной в Постановлении Правительства Москвы №788-ПП от 21.11.2014 г. "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". 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 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020 году, 1,8% в 2021 году, 1,9% в 2022 году, в 2023 и все последующие 2,0%.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила 273 798 681 руб.

Величина налога на имущество составила – **5 475 974 руб./год.**

Таблица 8.13. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога с 01.01.2025 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
273 798 681 руб.	2,0	273 798 681 руб. × 2,0% = **5 475 974**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Определение расходов на страхование

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 ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости[113]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.14. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Россгострах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингострах	0,01%	4,80%	2,40%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	**0,04%**	**1,61%**	**0,67%**

Источник: https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **915 872 руб. /год**.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.15. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 166 036 045
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 093 834 843
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 129 935 444
Затраты на страхование объекта	%	0,04
Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб. без НДС	915 872

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[113] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF= i /((1+i)^n -1),$$

где:

i — безрисковая ставка (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) — 14,9300%[114]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[115]).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

FV($З_с$) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV (З_с) = PV (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

PV($З_с$) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[116]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 8.17. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 8.15. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 8.17.

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

[115]Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

[116]К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 8.16. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	**31.12.25**	**31.12.26**	**31.12.27**
Прогнозный период	6,74%	4,75%	4,18%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	0,79	1,00	1,00
Наименование показателя	1,05	1,05	1,04
Инфляция	**2028**	**2029**	**2030**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	1,00
Наименование показателя	1,04	1,04	1,04
Инфляция	**2031**	**2032**	**2033**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	1,00
Наименование показателя	1,04	1,04	1,04
Инфляция	**2034**	**2035**	**2036**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	1,00
Наименование показателя	1,04	1,04	1,04
Инфляция	**2037**	**2038**	**2039**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	1,00
Наименование показателя	1,04	1,04	1,04
Инфляция	**2040**	**2041**	**2042**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	1,00
Наименование показателя	1,04	1,04	1,04
Инфляция	**2043**	**2044**	**2045**
Прогнозный период	4,00%	4,00%	4,00%
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,00	0,21
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2567**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.17. Расчет себестоимости строительства торгового комплекса

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий)	руб./кв. м без НДС		115 000	https://secrets.tbank.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м без НДС	120 000	140 000	https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС	120 000	127 500	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы (среднее значение)	**руб./кв. м без НДС**		**124 500**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	18.03.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	14,9300%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 110,3
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	138 232 350
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	82,5%[117]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	114 041 689
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[118]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[119]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	17 106 253
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2567
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	38 603 835
Фактор фонда возмещения	0,0098
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**379 970**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт) составляет **379 970 руб./год**.

Определение арендной платы на земельный участок

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5%[120] от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **364 247 руб./год.**

Таблица 8.19. Расчет арендной платы за земельный участок

Наименование	Характеристика
Площадь земельного участка, соток	189,83
Площадь оцениваемой части земельного участка, соток	2,1344
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 159 703 123,54
Кадастровая стоимость, приходящаяся на оцениваемую часть земельного участка, руб.	24 283 149,91
Арендная плата за земельный участок, 1,5% от кадастровой стоимости (НДС не облагается), руб.	**364 247,25**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расходы на управляющую компанию

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;

[117] http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[118] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 83%. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

[119] Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

[120] Согласно договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г., а также Законодательству - http://docs.cntd.ru/document/3665449.

- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[121], 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 составляет 3–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята на основании рыночных данных, так как величина расходов на управляющую компанию выше среднерыночных данных. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 8.20. Анализ фактических расходов на оплату услуг управляющей компании на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Факт за 2024 г., руб./год без НДС	Прогноз на 2025 г., руб./год без НДС	Процент от ДВД, %	Среднерыночные данные процента от ДВД, %	Источник информации
Оплата услуг управляющей компании	12 016 365	19 704 165	7,55%	7,50% (диапазона расходов на УК 3-10%)	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Величина расходов представлена в таблице ниже.

Таблица 8.21. Расчет величины расходов на управляющую компанию

Характеристика	Ед. измерения	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2 мес. 2025 г.	2025 г. (прогноз)[122]
Вознаграждение управляющей компании	руб./год без НДС	14 947 225	16 931 149	17 368 642	17 719 970	17 945 903	12 016 365	2 848 477	19 704 165

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, прогнозы АО "НЭО Центр"

Средневзвешенная оплата услуг управляющей компании составляет 3,0-10,0% от действительного валового дохода, прогнозируемые расходы на оплату услуг управляющей компании за 2025 г. составляют 7,40% от действительного валового дохода, что соответствует среднерыночным данным. В связи с этим, величина расходов на управляющую компанию была принята Исполнителем на основании прогнозных данных.

Таким образом, величина расходов на управляющую компанию составила **19 704 165 руб. (что составляет 7,55% от ДВД),** что соответствует рыночным данным.

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода

[121] "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".

[122] 19 704 165 = 2 848 477 (данные о величине расходов на управляющую компанию за 2 мес. 2025 г.) x (18 548 671 (сумма расходов на управляющую компанию за 2024 г. с января по декабрь) / 2 681 436 (сумма расходов на управляющую компанию за 2024 г. с января по февраль))

приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.22.

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций.

Таблица 8.22. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
KnightFrank	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024
Справочник коэффициентов, применяемых для определениея стоимость объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г., Группа компаний "АБН-Консалт"	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/novyy-spravochnik-koefficientov-dlya-moskvy-i-moskovskoy-oblasti-8-e-izdanie
Среднее значение	**9,77%**	**12,03%**	**10,90%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне минимального значения – **9,77%**, так как по состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение заключен долгосрочный договор аренды, а также объект относится к высококлассной торговой недвижимости.

8.2.6. Этап 5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на

коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 8.23. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 110,30
2	Величина арендной ставки за 1 кв. м в год (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	239 958
3	ПВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	266 425 858
4	Коэффициент недосбора арендной платы	%	2%
5	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	261 097 341
6	Кадастровая стоимость помещения	руб.	273 798 681
7	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 166 036 045
8	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 093 834 843
9	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 129 935 444
10	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(5 475 974)
11	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(915 872)
12	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(379 970)
13	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(20 067 835)
14	Арендная плата за земельный участок, относящийся к помещению	руб./год без НДС	(364 247)
15	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(19 704 165)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(46 908 093)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	214 189 278
18	Коэффициент капитализации	%	9,77%
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 192 316 045
19.1.	в т.ч. стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению	руб. без НДС	26 280 000
20	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (округленно)**	**руб. без НДС**	**2 192 316 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость помещения, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

2 192 316 000 (Два миллиарда сто девяносто два миллиона триста шестнадцать тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важным является то обстоятельство, что 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 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 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.

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения, опираясь на значительный объем информации, Исполнитель применял доходный подход, которому присваивается вес 1,0.

При расчете стоимости права аренды земельного участка применялся метод распределения, которому также присваивается вес 1,0.

Таблица 9.1. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС, руб.)	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	2 192 316 000	1,0	2 192 316 000
2	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость помещения в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	**Итоговая стоимость помещения (без учета НДС (20%))**			**2 192 316 000**
4.1	в том числе стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	26 280 000	1,0	26 280 000
4.2	стоимость нежилого помещения (без учета НДС (20%))			2 166 106 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

2 192 316 000 (Два миллиарда сто девяносто два миллиона триста шестнадцать тысяч) руб.

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 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, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-2-031220В от 03.12.2020 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения б/н от 26.11.2021 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 10.03.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 20.07.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 21.12.2022 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 28.12.2023 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 02.12.2024 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения б/н от 24.01.2025 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г.;
- копия кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-57682833 от 04.03.2025 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-57683198 от 04.03.2025 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения;
- копии отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г., 2023, 2024 г. г. и 2 мес. 2025 г.;
- копия справки о балансовой стоимости имущества по состоянию на 18.03.2025 г.

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 финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.kf.expert.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

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: 28 декабря 2024 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.



NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770- 006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

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

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 «19» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «19» июня 2024 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» июня 2027 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 59195
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные**

Оценщика);

3) **За последние два года Оценщик подписал 220 (Двести двадцать) отчетов:**
   - 175 отчетов об оценке "Недвижимость";
   - 34 отчета об оценке "Земельный участок";
   - 11 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
8) **За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.09.2024

Дата составления выписки 23.09.2024

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 29 НОЯ 2013
Номер регистрации 77-77-12/677/2013-028
Регистратор РУБЦОВА О.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-026997/
от «03» 10 2013 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 14.07.2004 г. № М-01-026997

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения и доверенности от 18.09.2013 № 33-Д-622/13, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»,** в лице генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 07.09.2010 года в реестре за № 1899-94168527, именуемое в дальнейшем **«Новый Арендатор «В»,** с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с правилами доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированными Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 в реестре за № 1899-94168527, со ст.552 ГК РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения площадью 1110,3 кв.м. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.10.2010 г. № 77-77-12/028/2010-884), в здании, расположенном по адресу: г. Москва, улица Земляной Вал, д.33, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к **владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «АТРИУМ» доверительное управлением которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»,** данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев **(Новый Арендатор «В») с 27.10.2010 года.**

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 по расчету арендной платы для Нового Арендатора «В» изложить с 27.10.2010 в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

вх. № АТ-2-021238
от 02.12.2013

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР «В»
Департамент городского имущества города Москвы	**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»**
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:** 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 12, под.9
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Почтовый адрес:** 109028, Москва, Хохловский пер., д.16, стр.1
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7703603950/770301001, ОКПО 96553531,
Лицевой счет № 0307111000450284,	Расчетный счет № 40701810219000000014
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в Филиале «АТБ» (ОАО) г.Москва
Расчетный счет № 40201810200000000001	корреспондентский счет № 30101810700000000709
БИК 044583001,	БИК 044585709
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 8-495-775-90-46

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника
Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений

_____ Г.И.Халова
"___"_____20___

Исполнитель:
Сегитова А.А.

От Нового Арендатора «В»:
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

_____ Е.В.Чирных
"02" 04 2025 г.

Приложение к дополнительному соглашению от _____ к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 № М-01-026997

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-___

Новый Арендатор «В»: **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»**
Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»
Адрес участка: ул. Земляной Вал, вл.33
Кадастровый номер 77:01:0003004:58

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	18983
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с 27.10.2010 по 31.12.2012 (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 №1046-ПП) с 01.01.2013 (в соответствии с кадастровым паспортом от 12.08.2013 № 77/501/13-374231)	руб.	66313,51 110710,38
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка* с 27.10.2010 по 31.12.2012 с 01.01.2013	руб.	1258829360,33 2101615143,54
1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы:	кв.м	213,44
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.6. **Годовая арендная плата*** **с 27.10.2010 по 31.12.2012** **с 01.01.2013**	**руб.**	**212309,33** **354450.35**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45286555000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ *М-* _____ - *001*. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.200(№ 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника
Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений

Г.И.Халова

"__" _____ 2013 г.

м п

От Нового Арендатора «В»:
Генеральный директор Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

Ф.В.Черных

"02" октября 2013 г.

м п

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
апр.17	240,00	Нотариальные услуги	381 943,00	налог на имущество
	1 170 285,53	эксплуатационные расходы	2 910 584,22	начисленные резервы
	5 530,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 176 055,53	**итого**	**3 292 527,22**	**Итого**
май.17	1 130 230,31	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 129 227,08	Страхование недвижимости	2 908 282,01	начисленные резервы
	3 980,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	2 263 437,39	**итого**	**3 290 225,01**	**Итого**
июн.17	1 069 035,30	эксплуатационные расходы	381 942,00	налог на имущество
	2 250,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 037 174,29	начисленные резервы
	1 071 285,30	**итого**	**3 419 116,29**	**итого**
июл.17	1 062 573,38	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	2 250,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 033 009,89	начисленные резервы
	1 064 823,38	**итого**	**3 414 952,89**	**Итого**
авг.17	1 071 258,38	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 129 227,08	Страхование недвижимости	3 318 794,66	начисленные резервы
	300,00	Нотариальные услуги		
	2 220,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	2 203 005,46	**итого**	**3 700 737,66**	**Итого**
сен.17	1 020 922,34	эксплуатационные расходы	381 942,00	налог на имущество
	2 220,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 025 361,28	начисленные резервы
	1 023 142,34	**итого**	**3 407 303,28**	**итого**
окт.17	993 978,26	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	2 280,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 165 552,73	начисленные резервы
	996 258,26	**итого**	**3 547 495,73**	**итого**
ноя.17	1 070 027,11	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	4 160,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 016 913,72	начисленные резервы
	1 129 227,08	Страхование недвижимости		
	3 140,00	Нотариальные услуги		
	2 206 554,19	**итого**	**3 398 856,72**	**итого**
дек.17	1 161 323,28	эксплуатационные расходы	381 943,00	налог на имущество
	1 700,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 159 057,41	начисленные резервы
	1 163 023,28	**итого**	**3 541 000,41**	**итого**

янв.18	1 155 121,20	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	6 350,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 433 540,94	начисленные резервы
	1 161 471,20	**итого**	**2 842 764,94**	**итого**
фев.18	1 181 471,64	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	4 040,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 752 831,81	начисленные резервы
	1 122 058,21	Страхование недвижимости		
	2 307 569,85	**итого**	**3 162 055,81**	**итого**
мар.18	1 177 326,57	эксплуатационные расходы	409 225,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 901 361,08	начисленные резервы
		Страхование недвижимости	3 000,00	Госпошлина
		Нотариальные услуги		
	1 181 276,57	**итого**	**3 313 586,08**	**итого**
апр.18	1 202 764,46	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	4 010,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 046 499,29	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	1 206 774,46	**итого**	**3 455 723,29**	**итого**
май.18	1 122 058,21	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 895 182,49	начисленные резервы
	1 163 681,61	Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	2 289 689,82	**итого**	**3 304 406,49**	**итого**
июн.18	1 166 817,81	эксплуатационные расходы	409 225,00	налог на имущество
	3 950,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 891 376,71	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	1 170 767,81	**итого**	**3 300 601,71**	**итого**
июл.18	1 133 048,84	эксплуатационные расходы	409 224,00	налог на имущество
	3 980,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 176 446,61	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
		Нотариальные услуги		
	1 137 028,84	**итого**	**3 585 670,61**	**итого**
авг.18	1 171 048,41	эксплуатационные расходы	3 317 566,84	начисленные резервы
	4 696,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 122 058,20	Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	2 707 026,61	**итого**	**3 317 566,84**	**итого**
	1 177 301,26	эксплуатационные расходы	2 880 293,93	начисленные резервы

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
сен.18		Страхование недвижимости		
	409 225,00	налог на имущество		
	1 589 086,26	**итого**	**2 880 293,93**	**итого**
окт.18	1 156 813,99	эксплуатационные расходы	3 310 155,58	начисленные резервы
	2 528,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	1 568 565,99	**итого**	**3 310 155,58**	**итого**
ноя.18	1 160 517,96	эксплуатационные расходы	3 051 667,32	начисленные резервы
	2 528,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 122 058,20	Страхование недвижимости		
	409 224,00	налог на имущество		
	120,00	Нотариальные услуги		
	1 000,00	Государственная регистрация прав на недвижимость		
	2 695 448,16	**итого**	**3 051 667,32**	**итого**
дек.18	1 191 593,86	эксплуатационные расходы	3 047 563,65	начисленные резервы
	2 400,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	409 225,00	налог на имущество		
	1 603 218,86	**итого**	**3 047 563,65**	**итого**
янв.19	1 210 952,26	эксплуатационные расходы	2 464 404,20	начисленные резервы
	3 300,00	Обслуживание в кредитных организациях		
		Страхование недвижимости		
	443 819,00	налог на имущество		
	1 658 071,26	**итого**	**2 464 404,20**	**итого**
фев.19	1 227 490,51	эксплуатационные расходы	2 935 117,65	начисленные резервы
	4 068,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	443 819,00	налог на имущество		
	2 037 910,01	**итого**	**2 935 117,65**	**итого**

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
мар.19	1 183 674,91	Эксплуатационные расходы	2 932 788,28	начисленные резервы
	4 100,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	177 528,00	Налог на имущество		
	1 365 302,91	**итого**	**2 932 788,28**	**итого**
апр.19	1 213 623,84	Эксплуатационные расходы	3 263 031,65	начисленные резервы
	4 132,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	3 560,00	Нотариальные услуги		
	1 576 371,84	**итого**	**3 263 031,65**	**итого**
май.19	1 170 224,06	Эксплуатационные расходы	2 668 288,38	начисленные резервы
	2 272,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	355 056,00	Налог на имущество		
	1 890 084,56	**итого**	**2 668 288,38**	**итого**
июн.19	1 152 247,58	Эксплуатационные расходы	2 812 092,74	начисленные резервы
	3 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 055,00	Налог на имущество		
	1 511 242,58	**итого**	**2 812 092,74**	**итого**
июл.19	1 157 033,29	Эксплуатационные расходы	3 399 961,60	начисленные резервы
	5 808,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	1 000,00	Государственная регистрация прав на недвижимость		
	355 055,00	Налог на имущество		
	1 518 896,29	**итого**	**3 399 961,60**	**итого**

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
авг.19	1 151 047,76	Эксплуатационные расходы	3 259 492,25	начисленные резервы
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	4 204,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	1 872 840,26	**итого**	**3 259 492,25**	**итого**
сен.19	1 153 419,47	Эксплуатационные расходы	3 335 310,75	начисленные резервы
	4 108,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 054,00	Налог на имущество		
	1 512 581,47	**итого**	**3 335 310,75**	**итого**
окт.19	1 132 022,90	Эксплуатационные расходы	3 647 052,74	начисленные резервы
	4 108,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	1 491 186,90	**итого**	**3 647 052,74**	**итого**
ноя.19	1 244 116,72	Эксплуатационные расходы	3 168 842,61	начисленные резервы
	4 204,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	362 532,50	Страхование недвижимости		
	355 056,00	Налог на имущество		
	1 965 909,22	**итого**	**3 168 842,61**	**итого**
дек.19	1 241 811,62	Эксплуатационные расходы	**3 481 680,52**	начисленные резервы
	4 268,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	355 056,00	Налог на имущество		
	1 601 135,62	**итого**	**3 481 680,52**	**итого**

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
ноя.20	1 777 269,51	Эксплуатационные расходы	3 468 664,96	начисленные резервы
	5 232,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	287 785,10	Страхование недвижимости		
	377 246,00	Налог на имущество		
	2 447 532,61	**итого**	**3 468 664,96**	**итого**
дек.20	853 475,12	Эксплуатационные расходы	4 005 593,60	начисленные резервы
	6 464,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 246,00	Налог на имущество		
	1 237 185,12	**итого**	**4 005 593,60**	**итого**
янв.21	2 432,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 558 581,68	
	1 355 404,18	Эксплуатационные расходы		
	399 437,00	Налог на имущество		
	1 757 273,18	**итого**	**2 558 581,68**	**итого**
фев.21	1 360 964,13	Эксплуатационные расходы	3 280 547,02	начисленные резервы
	4 464,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	300 186,25	Страхование недвижимости		
	399 437,00	Налог на имущество		
	2 065 051,38	**итого**	**3 280 547,02**	**итого**
мар.21	1 342 086,78	Эксплуатационные расходы	3 793 004,75	начисленные резервы
	4 432,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	399 438,00	Налог на имущество		
	1 745 956,78	**итого**	**3 793 004,75**	**итого**

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
янв.20	1 260 865,07	Эксплуатационные расходы	2 690 975,87	начисленные резервы
	2 496,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	1 640 608,07	**итого**	**2 690 975,87**	**итого**
фев.20	1 231 687,20	Эксплуатационные расходы	3 290 647,66	начисленные резервы
	287 785,10	Страхование недвижимости		
	2 656,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	1 899 375,30	**итого**	**3 290 647,66**	**итого**
мар.20	1 285 456,68	Эксплуатационные расходы	3 438 298,06	начисленные резервы
	377 246,00	Налог на имущество		
	1 662 702,68	**итого**	**3 438 298,06**	**итого**
апр.20	1 215 945,07	Эксплуатационные расходы	3 514 057,27	начисленные резервы
	5 408,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	1 598 600,07	**итого**	**3 514 057,27**	**итого**
май.20	525 238,71	Эксплуатационные расходы	3 073 028,30	начисленные резервы
	287 785,10	Страхование недвижимости	40 170,66	курсовые разницы
	160,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	377 247,00	Налог на имущество		
	1 190 430,81	**итого**	**3 113 198,96**	**итого**

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Апрель 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 803 877,22
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	344 651,91
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 459 225,31
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 451,65
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 443 115,26
в том числе: управляющей компании	05.01	1 305 212,66
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	137 902,60

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 576 371,84
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 648 669,29
Прочие доходы	08	1 449 715,26
Прочие расходы	09	3 263 031,65
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-706 047,21

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Май 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 717 953,22
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	310 865,75
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 407 087,47
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 400,04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 163 650,07
в том числе: управляющей компании	05.01	1 067 315,35
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	96 334,72
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 890 084,56
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 471 140,64
Прочие доходы	08	1 163 650,07
Прочие расходы	09	2 668 288,38

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00

инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	2 340 960,40

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июнь 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 753 623,28
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	348 542,48
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 405 080,80
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 451,65
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 224 138,00
в том числе: управляющей компании	05.01	1 124 837,10
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	99 300,90
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 511 242,58
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 201 318,08
Прочие доходы	08	1 224 138,00

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00

в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

Прочие расходы	09	2 812 092,74
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 799 481,77

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июль 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00

долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 651 618,95
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	279 865,34
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 371 753,61
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 456 124,14
в том числе: управляющей компании	05.01	1 359 984,64
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	96 139,50

с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 518 896,29
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 502 613,91
Прочие доходы	08	1 456 124,14
Прочие расходы	09	3 399 961,60
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 798 933,32

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Август 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	112 450 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	112 450 000,00
Переоценка актива от 30.08.2019 Помещение нежилого назначения площадью 1110,3кв.м., 105064, Москва г, Земляной Вал ул, Дом № 33, К.н. 77:01:0003004:2248		112 450 000,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 731 592,43
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	367 265,89
процентный доход по облигациям	03.02	0,00

дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 364 326,54
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 512 834,07
в том числе: управляющей компании	05.01	1 303 796,90
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	209 037,17
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 872 840,26
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 514 487,28
Прочие доходы	08	1 531 167,40
Прочие расходы	09	3 259 492,25
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	110 524 025,50

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Сентябрь 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00

недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 748 857,97
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	322 827,13
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 426 030,84
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 433 273,98
в том числе: управляющей компании	05.01	1 334 124,30
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	99 149,68
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 512 581,47
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 482 112,23
Прочие доходы	08	1 433 273,98
Прочие расходы	09	3 335 310,75
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00

Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 609 288,87

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Октябрь 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 611 533,51
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	243 590,96

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 367 942,55
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,46
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 561 559,30
в том числе: управляющей компании	05.01	1 458 821,10
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	102 738,20
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 491 186,90
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 646 031,41
Прочие доходы	08	1 561 559,30
Прочие расходы	09	3 647 052,74
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 201 818,00

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Ноябрь 2019 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 674 019,30
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	323 009,60
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00

доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 351 009,70
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 373 333,64
в том числе: управляющей компании	05.01	1 267 537,04
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	105 796,60
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 906 596,43
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 354 306,10
Прочие доходы	08	1 373 333,64
Прочие расходы	09	3 168 842,61
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акции акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 783 868,23

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимс
принадлежащего акционерному инвестиц
(составляющего паевой инвестицион**

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционно

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управля акционерного инвестиционного инвестиционного фо
1	2	3
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответстве ТРАСТ"

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Декабрь 2019 г.	RUB

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлеж
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00

в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 741 157,02
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	263 902,61
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 477 254,41
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 672 778,22
в том числе: управляющей компании	05.01	1 392 672,21
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	280 106,01
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 660 448,41
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 276 975,87
Прочие доходы	08	1 684 778,22
Прочие расходы	09	3 481 680,52
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 695 028,25

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательс сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги
1	2	3	4	5
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x
в том числе: по каждой	1.01.1			
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x
в том числе: по каждой	1.02.1			
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x
в том числе: по каждой облигации	1.03.1			
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x
в том числе: по каждой облигации	1.04.1			
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1			
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1			
векселя	1.07	-	x	x
в том числе: по каждому векселю	1.07.1			
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1			
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1			
закладные	1.10	-	x	x
в том числе: по каждой закладной	1.10.1			
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1			
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1			

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества,
принадлежащего акционерному инвестиционному фонду
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Август 2020 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 907 543,95
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	302 761,75
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 604 782,20
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239,38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 579 943,66
в том числе: управляющей компании	05.01	1 465 672,89
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	114 270,77
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 933 956,30
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 041 899,95
Прочие доходы	08	1 579 943,66
Прочие расходы	09	3 664 182,21
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 761 733,89

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июль 2020 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	-12 930 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	-12 930 000,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 542 534,77
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	78 214,48
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 464 320,29
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239,38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 761 606,77
в том числе: управляющей компании	05.01	1 548 816,72
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	212 790,05
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 558 218,53
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 416 091,21
Прочие доходы	08	1 778 273,44
Прочие расходы	09	3 672 041,81
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-15 246 389,49

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июнь 2020 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	904 949,29
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	904 949,29
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	1 525 664,71
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	199 810,79
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	1 325 853,92
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 296,17

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 576 427,00
в том числе: управляющей компании	05.01	1 460 740,38
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	115 686,62
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 328 712,16
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	30 148 516,01
Прочие доходы	08	1 576 427,00
Прочие расходы	09	3 651 850,94
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-32 726 761,28

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Октябрь 2020 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 857 374,36
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	183 029,69
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 674 344,67
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 239,38

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 640 117,64
в том числе: управляющей компании	05.01	1 530 446,53
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	109 671,11
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	5 497 246,76
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 774 952,86
Прочие доходы	08	1 640 117,64
Прочие расходы	09	3 826 116,32
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-5 270 180,96

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Сентябрь 2020 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 839 310,12
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	191 418,85
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 647 891,27
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 296,17

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 646 268,36
в том числе: управляющей компании	05.01	1 532 966,11
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	113 302,25
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 639 581,70
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 134 675,89
Прочие доходы	08	1 789 371,20
Прочие расходы	09	3 632 415,28
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 652 556,08

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Декабрь 2021 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 972 846,26
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	320 164,58
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 652 681,68
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,47

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 885 115,59
в том числе: управляющей компании	05.01	1 578 776,60
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	306 338,99
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 770 025,21
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 899 511,05
Прочие доходы	08	2 107 786,21
Прочие расходы	09	3 946 941,50
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	2 450 041,35

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Ноябрь 2021 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 767 551,13
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	283 910,13
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 483 641,00
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 554 737,80
в том числе: управляющей компании	05.01	1 437 226,58
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	117 511,22
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 683 195,67
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 842 254,84
Прочие доходы	08	1 554 737,80
Прочие расходы	09	3 664 396,65
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	2 450 438,42

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель специализированного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного
1	2	3	4	5
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Октябрь 2021 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	27 223 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	27 223 000,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 797 285,37
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	264 854,94
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 532 430,43
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 080,46

в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 721 960,36
в том числе: управляющей компании	05.01	1 487 993,56
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	233 966,80
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 675 776,43
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 519 843,94
Прочие доходы	08	1 826 527,97
Прочие расходы	09	3 719 983,90
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	26 180 168,25

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен)
1	2	3	4	5
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"	21-000-1-00842	94168527

Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Сентябрь 2021 г.	RUB

Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00

дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	16 931 188,06
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	262 592,11
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 668 595,95
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	28 142,39
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 677 633,14
в том числе: управляющей компании	05.01	1 559 903,07
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	117 730,07
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 795 326,93
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 813 422,67
Прочие доходы	08	1 738 914,32
Прочие расходы	09	3 899 757,68
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 544 180,43

Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО

Наименование ценной бумаги	Код строки	Государственный регистрационный номер	Код ISIN	Наименование эмитента ценной бумаги	ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда	
						оборот по покупке	оборот по продаже
1	2	3	4	5	6	7	8
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	1	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.01.1						
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции	1.02.1						
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.03.1						
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации	1.04.1						
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.05.1						
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю	1.06.1						
векселя	1.07	-	x	x	x	0,00	0,00

в том числе: по каждому векселю	1.07.1						
ипотечные сертификаты	1.08	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату	1.08.1						
депозитные сертификаты	1.09	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату	1.09.1						
закладные	1.10	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной	1.10.1						
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	1.11.1						
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	2	-	x	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге	2.1						

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Февраль 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	17 514 109,94
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	339 902,18
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 174 207,76
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	26 849,92
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 497 735,57
в том числе: управляющей компании	05.01	1 378 976,46

специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	118 759,11
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	2 731 346,20
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 149 155,04
Прочие доходы	08	2 516 523,66
Прочие расходы	09	3 447 441,15
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-821 894,28

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Январь 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	17 435 440,88
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	348 398,10
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 087 042,78
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 726,70
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 147 597,80
в том числе: управляющей компании	05.01	1 147 597,80

специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 921 016,98
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 288 959,29
Прочие доходы	08	25 443 211,91
Прочие расходы	09	2 975 565,91
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	22 515 786,11

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
сен.21	1 393 776,93	Эксплуатационные расходы	3 899 757,68	начисленные резервы
	2 112,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	399 438,00	Налог на имущество		
	1 795 326,93	**итого**	**3 899 757,68**	**итого**
окт.21	1 273 566,43	Эксплуатационные расходы	3 719 983,90	начисленные резервы
	1 952,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	399 438,00	Налог на имущество		
	820,00	Прочие расходы		
	1 675 776,43	**итого**	**3 719 983,90**	**итого**
ноя.21	7 412,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 593 066,45	начисленные резервы
	1 275 593,58	Эксплуатационные расходы	71 330,20	Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	399 438,00	Налог на имущество		
	752,09	Прочие расходы		
	1 683 195,67	**итого**	**3 664 396,65**	**итого**
дек.21	1 366 208,21	Эксплуатационные расходы	3 946 941,50	начисленные резервы
	4 380,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	399 437,00	Налог на имущество		
	1 770 025,21	**итого**	**3 946 941,50**	**итого**
янв.22	1 494 912,98	Эксплуатационные расходы	2 868 994,50	начисленные резервы
	4 476,00	Обслуживание в кредитных организациях	106 571,41	Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	421 628,00	Налог на имущество		
	1 921 016,98	**итого**	**2 975 565,91**	**итого**
фев.22	1 988 902,22	Эксплуатационные расходы	3 447 441,15	начисленные резервы
	4 924,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	315 891,98	Страхование недвжимости		
	421 628,00	Налог на имущество		
	2 731 346,20	**итого**	**3 447 441,15**	**итого**
мар.22	479 414,00	Эксплуатационные расходы	3 989 771,20	начисленные резервы
	5 180,00	Обслуживание в кредитных организациях	103 316,09	Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	1 067 579,65	Налог на имущество		
	1 552 173,65	**итого**	**4 093 087,29**	**итого**

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Март 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего	02	0,00
стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и		

стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	17 935 973,81
процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	688 407,53
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 247 566,28
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	32 648,44
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего	05	1 705 050,85
в том числе: управляющей компании	05.01	1 595 908,48
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	109 142,37
Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 552 173,65
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 915 342,86
Прочие доходы	08	1 705 050,85
Прочие расходы	09	4 093 087,29
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 657 278,43

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Апрель 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества - всего	02	-25 252 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	-25 252 000,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) - всего	03	18 478 800,34
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	743 282,73
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 735 517,61
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 414,85
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже - всего	05	1 832 282,35
в том числе: управляющей компании	05.01	1 520 141,36
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	312 140,99

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	2 065 435,59
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 725 398,44
Прочие доходы	08	1 864 282,35
Прочие расходы	09	3 850 261,60
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-26 411 710,14

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				

инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
О.В.Полякова	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июль 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества - всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) - всего	03	16 820 865,86
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	329 756,45
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 491 109,41
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	30 064,96
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже - всего	05	1 607 680,91
в том числе: управляющей компании	05.01	1 493 262,58
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	114 418,33

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 743 308,22
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	12 540 749,61
Прочие доходы	08	1 651 057,55
Прочие расходы	09	3 733 156,45
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-1 183 036,74

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				

инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогопла-тельщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
О.В.Полякова	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Июнь 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества - всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) - всего	03	16 919 909,92
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	421 053,39
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	16 498 856,53
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	29 414,85
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже - всего	05	1 613 517,81
в том числе: управляющей компании	05.01	1 495 228,48
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	118 289,33

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 694 803,43
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 315 772,70
Прочие доходы	08	2 102 938,37
Прочие расходы	09	3 738 071,20
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-2 368 731,70

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				

инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогопла-тельщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
О.В.Полякова	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
Май 2022 г.	RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
1	2	3
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	01.05	0,00
с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества - всего	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными	02.05	0,00
долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
проектной документации	02.07	0,00
драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент	02.08	0,00
художественных ценностей	02.09	0,00
иного имущества	02.10	0,00
дебиторской задолженности	02.11	0,00
денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) - всего	03	17 767 681,82
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту)	03.01	658 784,12
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 108 897,70
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	30 395,36
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже - всего	05	1 400 725,01
в том числе: управляющей компании	05.01	1 284 484,06
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже	05.02	116 240,95

Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	06	1 984 148,98
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 473 033,40
Прочие доходы	08	1 400 725,01
Прочие расходы	09	5 315 584,69
Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	14	-4 035 480,61

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование ценной бумаги	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
	1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой акции				
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой облигации				
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				

инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому инвестиционному паю				
векселя	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому векселю				
ипотечные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому ипотечному сертификату				
депозитные сертификаты	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждому депозитному сертификату				
закладные	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой закладной				
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				
иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего	x	x	0,00	0,00
в том числе: по каждой ценной бумаге				

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование ценной бумаги	Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогопла-тельщика (ИНН)	TIN эмитента представляемых ценных бумаг	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
	1	2	3	4

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
О.В.Полякова	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
апр.22	1 618 369,50	Эксплуатационные расходы	3 800 353,40	начисленные резервы
	5 424,00	Обслуживание в кредитных организациях	49 908,20	Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	440 890,00	Налог на имущество		
	752,09	Прочие расходы		
	2 065 435,59	**итого**	**3 850 261,60**	**итого**
май.22	1 538 334,98	Эксплуатационные расходы	3 211 210,15	начисленные резервы
	4 924,00	Обслуживание в кредитных организациях	2 104 374,54	Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	440 890,00	Налог на имущество		
	1 984 148,98	**итого**	**5 315 584,69**	**итого**
июн.22	5 020,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 738 071,20	начисленные резервы
	1 248 893,43	Эксплуатационные расходы		
	440 890,00	Налог на имущество		
	1 694 803,43	**итого**	**3 738 071,20**	**итого**
июл.22	1 297 046,22	Эксплуатационные расходы	3 733 156,45	начисленные резервы
	5 372,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	440 890,00	Налог на имущество		
	1 743 308,22	**итого**	**3 733 156,45**	**итого**

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2023.08.31	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	17 933 780,78
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	392 013,56
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 541 767,22
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 198,99
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 793 807,58
управляющей компании	05.01	1 673 273,36
специализированному депозитарию	05.02	114 534,22
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 826 597,00
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 912 290,80
Прочие доходы	08	2 158 970,59
Прочие расходы	09	4 183 183,40
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 650 326,40

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 349 994,00
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Полякова Оксана Васильевна	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2023.12.29	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	18 156 982,00
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	663 669,32
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 493 312,68
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 198,99
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 829 059,96
управляющей компании	05.01	1 518 947,93
специализированному депозитарию	05.02	224 112,03
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	12 000,00
аудиторской организации	05.04	74 000,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 804 251,56
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	15 103 520,83
Прочие доходы	08	1 950 179,72
Прочие расходы	09	3 797 369,83
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 454 239,45

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 337 248,56
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2023.11.30	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	18 226 691,40
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	655 940,95
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 570 750,45
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	26 321,60
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 540 565,38
управляющей компании	05.01	1 521 201,91
специализированному депозитарию	05.02	18 395,73
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	967,74
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 789 425,25
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	15 162 101,22
Прочие доходы	08	1 540 565,38
Прочие расходы	09	3 909 793,36
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 660 950,03

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 322 422,25
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) _____ Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) _____ Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2023.10.31	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	18 194 748,81
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	572 103,96
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 622 644,85
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 198,99
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 812 042,81
управляющей компании	05.01	1 594 746,12
специализированному депозитарию	05.02	206 264,43
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	11 032,26
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 786 131,03
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	13 726 945,74
Прочие доходы	08	1 976 291,21
Прочие расходы	09	3 986 865,30
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-1 168 143,85

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 318 896,03
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) _____ Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) _____ Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2023.09.29	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00

с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	-1 513 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	-1 513 000,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	18 163 819,06
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	521 631,08
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	17 642 187,98
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	26 321,60
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 777 928,81
управляющей компании	05.01	1 525 458,21
специализированному депозитарию	05.02	114 470,60
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	132 000,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 818 695,76
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	14 928 309,37
Прочие доходы	08	1 817 143,17
Прочие расходы	09	3 813 645,53
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-3 896 938,84

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 350 909,67
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 094,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Полякова Оксана Васильевна	Публичное акционерное общество РОСБАНК	7730060164	1027739460737

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.02.29	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 535 524,48
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	747 732,78
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 787 791,70
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00

иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	25 723,82
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 570 842,66
управляющей компании	05.01	1 457 441,85
специализированному депозитарию	05.02	107 400,81
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	2 292 347,91
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	16 037 883,92
Прочие доходы	08	1 666 040,03
Прочие расходы	09	3 643 604,63
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-1 368 838,43

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 507 018,63
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	318 390,28

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00

				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) _____ Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) _____ Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.01.31	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 556 032,77
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	760 699,64
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 795 333,13
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00

Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 497,88
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 343 336,81
управляющей компании	05.01	1 223 994,03
специализированному депозитарию	05.02	113 342,78
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 912 743,79
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	17 389 939,75
Прочие доходы	08	26 434 496,05
Прочие расходы	09	3 255 393,39
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	23 061 617,20

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 446 348,79
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) _____ Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) _____ Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.02.29	643

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 535 524,48

в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	747 732,78
процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 787 791,70
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	25 723,82
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 570 842,66
управляющей компании	05.01	1 457 441,85
специализированному депозитарию	05.02	107 400,81
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	2 292 347,91
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	16 037 883,92
Прочие доходы	08	1 666 040,03
Прочие расходы	09	3 643 604,63
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-1 368 838,43

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 507 018,63
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	464 095,00
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда	318 390,28

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.03.29	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	60 735 000,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	60 735 000,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 584 342,88
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	742 435,53

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 841 907,35
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 497,88
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 797 467,27
управляющей компании	05.01	1 458 746,47
специализированному депозитарию	05.02	114 720,80
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	74 000,00
оценщику	05.05	144 000,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 925 084,43
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	17 285 476,62
Прочие доходы	08	1 833 800,60
Прочие расходы	09	3 755 171,17
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	58 362 446,11

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 480 652,34
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	440 804,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.04.27	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 552 761,58
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	752 055,74

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 800 705,84
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	26 610,85
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 699 185,83
управляющей компании	05.01	1 578 577,84
специализированному депозитарию	05.02	114 607,99
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 896 057,11
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	16 159 175,94
Прочие доходы	08	1 816 323,27
Прочие расходы	09	3 946 444,60
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-1 358 389,48

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 436 786,11
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	456 331,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.05.31	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 642 707,90
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	881 200,00

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 761 507,90
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 497,88
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 626 608,71
управляющей компании	05.01	1 502 266,75
специализированному депозитарию	05.02	118 341,96
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 856 827,17
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	17 439 554,45
Прочие доходы	08	1 647 813,37
Прочие расходы	09	3 755 666,88
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 415 633,82

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 397 588,17
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	456 331,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.06.28	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 436 766,94
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	720 525,14

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 716 241,80
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	26 610,85
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 545 677,80
управляющей компании	05.01	1 425 301,82
специализированному депозитарию	05.02	114 375,98
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 865 521,82
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	17 303 793,13
Прочие доходы	08	1 550 746,68
Прочие расходы	09	3 563 254,56
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 317 344,54

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 405 203,82
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	456 332,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.07.31	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 475 534,26
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	817 213,38

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 658 320,88
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 198,99
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 847 301,59
управляющей компании	05.01	1 723 260,29
специализированному депозитарию	05.02	118 041,30
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 855 433,00
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	16 013 463,29
Прочие доходы	08	1 863 758,56
Прочие расходы	09	4 308 150,71
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-1 712 254,76

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 396 162,00
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	456 331,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
1	2	3	4
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527	

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.08.30	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя за отчетный период
		1
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01	0,00
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01	0,00
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02	0,00
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого	01.03	0,00
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04	0,00
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05	0,00
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06	0,00
с проектной документацией	01.07	0,00
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему	01.08	0,00
с художественными ценностями	01.09	0,00
с иным имуществом	01.10	0,00
с дебиторской задолженностью	01.11	0,00
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02	0,00
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01	0,00
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02	0,00
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03	0,00
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент	02.04	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05	0,00
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих	02.06	0,00
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07	0,00
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08	0,00
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09	0,00
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10	0,00
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11	0,00
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных	02.12	0,00
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03	20 597 687,31
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01	876 982,24

процентный доход по облигациям	03.02	0,00
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03	0,00
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04	0,00
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05	0,00
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06	19 720 705,07
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют	03.07	0,00
иные доходы по имуществу	03.08	0,00
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04	27 198,99
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05	1 770 708,82
управляющей компании	05.01	1 646 776,29
специализированному депозитарию	05.02	117 932,53
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03	6 000,00
аудиторской организации	05.04	0,00
оценщику	05.05	0,00
оплата услуг биржи	05.06	0,00
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06	1 931 202,62
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07	17 287 841,97
Прочие доходы	08	1 889 160,05
Прочие расходы	09	4 116 940,73
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11	0,00
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12	0,00
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13	0,00
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14	-2 647 045,77

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Суммы начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд), размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов	Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой
1	2
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии	1 471 995,62
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом	456 331,00

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эмитенте)

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
1	2	3	4

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
		1	2	3	4
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X	0,00	0,00
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
облигации, не обращающиеся на организованном рынке	1.04	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
векселя	1.07	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
ипотечные сертификаты	1.08	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
депозитные сертификаты	1.09	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
закладные	1.10	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X	0,00	0,00
				0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816	1027739461551

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Месяц	Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
авг.23	1 349 994,00	Эксплуатационные расходы	4 183 183,40	начисленные резервы
	12 508,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	464 095,00	Налог на имущество		
	1 826 597,00	**итого**	**4 183 183,40**	**итого**
сен.23	1 350 909,67	Эксплуатационные расходы	3 813 645,53	начисленные резервы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	464 094,00	Налог на имущество		
	752,09	Иные расходы		
	1 818 695,76	**итого**	**3 813 645,53**	**итого**
окт.23	1 318 896,03	Эксплуатационные расходы	3 986 865,30	начисленные резервы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	464 095,00	Налог на имущество		
	200,00	Нотариальные расходы		
	1 786 131,03	**итого**	**3 986 865,30**	**итого**
ноя.23	2 908,00	Обслуживание в кредитных организациях	3 803 004,77	начисленные резервы
	1 322 422,25	Эксплуатационные расходы	106 788,59	зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	464 095,00	Налог на имущество		
	1 789 425,25	**итого**	**3 909 793,36**	**итого**
дек.23	1 337 248,56	Эксплуатационные расходы	3 797 369,83	начисленные резервы
	2 908,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	464 095,00	Налог на имущество		
	1 804 251,56	**итого**	**3 797 369,83**	**итого**
янв.24	1 446 348,79	Эксплуатационные расходы	3 059 985,07	начисленные резервы
	2 300,00	Обслуживание в кредитных организациях	195 408,32	зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997
	464 095,00	Налог на имущество		
	1 912 743,79	**итого**	**3 255 393,39**	**итого**

Месяц	Расшифровка строки 06 "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"		Расшифровка строки "Прочие расходы"	
фев.24	1 507 018,63	Эксплуатационные расходы	3 643 604,63	начисленные резервы
	318 390,28	Страхование недвижимости		
	2 844,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	464 095,00	Налог на имущество		
	2 292 347,91	**итого**	**3 643 604,63**	**итого**
мар.24	1 480 652,34	Эксплуатационные расходы	3 646 866,17	начисленные резервы
	752,09	Расходы интерфакс		
	2 876,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	440 804,00	Налог на имущество		
	1 925 084,43	**итого**	**3 646 866,17**	**итого**
апр.24	1 436 786,11	Эксплуатационные расходы	3 946 444,60	начисленные резервы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	456 331,00	Налог на имущество		
	1 896 057,11	**итого**	**3 946 444,60**	**итого**
май.24	1 397 588,17	Эксплуатационные расходы	3 755 666,88	начисленные резервы
	2 908,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	456 331,00	Налог на имущество		
	1 856 827,17	**итого**	**3 755 666,88**	**итого**
июн.24	1 405 203,82	Эксплуатационные расходы	3 563 254,56	начисленные резервы
	1 110,00	Госпошлина		
	2 876,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	456 332,00	Налог на имущество		
	1 865 521,82	**итого**	**3 563 254,56**	**итого**
июл.24	1 396 162,00	Эксплуатационные расходы	4 308 150,71	начисленные резервы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	456 331,00	Налог на имущество		
	1 855 433,00	**итого**	**4 308 150,71**	**итого**
авг.24	1 471 995,62	Эксплуатационные расходы	4 116 940,73	начисленные резервы
		Страхование недвижимости		
	2 876,00	Обслуживание в кредитных организациях		
	456 331,00	Налог на имущество		
	1 931 202,62	**итого**	**4 116 940,73**	**итого**

Отчет о приросте (об уменьшении) стои принадлежащего акционерному инвести (составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.09.30	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01

мости имущества,
лционному фонду
онный фонд)

ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
4

жащего акционерному
фонд)

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
43 355 000,00
0,00

в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08
Прочие расходы	09

0,00
43 355 000,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
20 771 350,03
974 739,06
0,00
0,00
0,00
0,00
19 796 610,97
0,00
0,00
26 321,60
1 835 401,35
1 571 435,82
113 965,53
6 000,00
0,00
144 000,00
0,00
1 911 241,75
17 384 749,49
1 943 416,83
3 928 589,55

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Су расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, состав акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги
		1	2

0,00
0,00
0,00
0,00
40 983 463,12

кащего акционерному
имы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 451 225,85
456 332,00

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4

Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3

0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

ванного депозитария)

ОГРН специализированного депозитария
4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий «Партнёр»	7707177816

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

1027739461551

Осипов Д.Б.
нициалы, фамилия)

Матюхин А.А.
нициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стои принадлежащего акционерному инвести (составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.10.31	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01

мости имущества,
лционному фонду
онный фонд)

ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
4

жащего акционерному
фонд)

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00

в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08
Прочие расходы	09

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
20 748 482,00
966 458,07
0,00
0,00
0,00
0,00
19 782 023,93
0,00
0,00
27 198,99
1 883 594,58
1 757 226,74
120 367,84
6 000,00
0,00
0,00
0,00
1 941 748,66
16 162 869,77
1 960 271,91
4 393 066,86

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле: инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Сум расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составл акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги
		1	2

0,00
0,00
0,00
0,00
-1 699 724,95

кащего акционерному
мы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 482 477,66
456 331,00

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4

Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3

0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

ванного депозитария)

ОГРН специализированного депозитария
4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий "Партнёр"	7707177816

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

1027739461551

Осипов Д.Б.
нициалы, фамилия)

Матюхин А.А.
нициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стои
принадлежащего акционерному инвести
(составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.11.29	643-RUB

**Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле
инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный**

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01

**мости имущества,
лционному фонду
онный фонд)**

ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
4

**жащего акционерному
фонд)**

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00

в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08
Прочие расходы	09

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
20 802 681,40
923 418,04
0,00
0,00
0,00
0,00
19 879 263,36
0,00
0,00
26 321,60
1 725 321,84
1 602 941,33
116 380,51
6 000,00
0,00
0,00
0,00
1 903 157,02
17 552 327,74
1 773 427,16
4 007 353,32

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле: инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Сум расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составл акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги
		1	2

0,00
0,00
0,00
0,00
-2 638 372,96

кащего акционерному
мы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 443 881,02
456 331,00

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4

Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3

0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

ванного депозитария)

ОГРН специализированного депозитария
4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий "Партнёр"	7707177816

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

1027739461551

Осипов Д.Б.
нициалы, фамилия)

Матюхин А.А.
нициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стои принадлежащего акционерному инвести (составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2024.12.28	643-RUB

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02
в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01

**мости имущества,
лционному фонду
онный фонд)**

ISIN биржевого паевого инвестиционного фонда
4

**жащего акционерному
фонд)**

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00

в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08
Прочие расходы	09

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
21 132 884,59
1 067 310,66
0,00
0,00
0,00
0,00
20 065 573,93
0,00
0,00
27 198,99
1 726 794,21
1 600 701,95
120 092,26
6 000,00
0,00
0,00
0,00
1 975 297,18
17 747 100,15
1 726 794,21
4 152 543,17

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Су расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, состав акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии
Расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN ценной бумаги
		1	2

0,00
0,00
0,00
0,00
-2 769 254,90

кащего акционерному
имы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 497 827,18
456 330,00

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4

Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3

0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

ванного депозитария)

ОГРН специализированного депозитария
4

Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий "Партнёр"	7707177816

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

1027739461551

Осипов Д.Б.
нициалы, фамилия)

Матюхин А.А.
нициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стои
принадлежащего акционерному инвести
(составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2025.01.31	643-RUB

**Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле
инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный**

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02

мости имущества,
иционному фонду
онный фонд)

Международный идентификационный код ценной бумаги (International Security Identification Number, ISIN) инвестиционных паев биржевого паевого инвестиционного
4

жащего акционерному
фонд)

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
-122 874,24

в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08
Прочие расходы	09

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
-122 874,24
0,00
23 620 270,80
1 377 455,87
0,00
0,00
0,00
0,00
22 242 814,93
0,00
0,00
31 365,74
1 501 471,57
1 300 226,69
120 244,88
6 000,00
75 000,00
0,00
0,00
1 584 695,81
20 205 476,11
27 513 927,19
3 250 566,73

Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Су расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, состав акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Международный идентификационный код ценной бумаги (International Security Identification Number, ISIN)
		1	2

0,00
0,00
0,00
0,00
24 437 747,79

жащего акционерному
имы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 581 755,81

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4

Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий "Партнёр"	7707177816

0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Осипов Д.Б.
(инициалы, фамилия)

Матюхин А.А.
(инициалы, фамилия)

Отчет о приросте (об уменьшении) стои
принадлежащего акционерному инвести
(составляющего паевой инвестици

Раздел 1. Реквизиты паевого инвестиционного фонда

Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)
1	2	3
Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ"	1899	94168527

Раздел 2. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества

Отчетный период	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2
2025.02.28	643-RUB

**Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле
инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный**

Наименование показателя	Код строки
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом	01
в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных)	01.01
с ценными бумагами иностранных эмитентов	01.02
с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества	01.03
с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	01.04
с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	01.05
с долями в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	01.06
с проектной документацией	01.07
с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	01.08
с художественными ценностями	01.09
с иным имуществом	01.10
с дебиторской задолженностью	01.11
с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	01.12
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества	02

мости имущества,
лционному фонду
онный фонд)

Международный идентификационный код ценной бумаги (International Security Identification Number, ISIN) инвестиционных паев биржевого паевого инвестиционного
4

кащего акционерному фонд)

Значение показателя за отчетный период
1
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
-20 764,83

в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных)	02.01
в результате изменения справедливой стоимости ценных бумаг иностранных эмитентов	02.02
в результате изменения справедливой стоимости недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества	02.03
в результате изменения справедливой стоимости имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)	02.04
в результате изменения справедливой стоимости денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенным закладными	02.05
в результате изменения справедливой стоимости долей в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций	02.06
в результате изменения справедливой стоимости проектной	02.07
в результате изменения справедливой стоимости драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	02.08
в результате изменения справедливой стоимости художественных ценностей	02.09
в результате изменения справедливой стоимости иного имущества	02.10
в результате изменения справедливой стоимости дебиторской задолженности	02.11
в результате изменения справедливой стоимости денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях	02.12
Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего	03
в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по	03.01
процентный доход по облигациям	03.02
дивиденды по акциям акционерных обществ	03.03
доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов	03.04
распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций)	03.05
доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду)	03.06
платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда	03.07
иные доходы по имуществу	03.08
Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда	04
Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и оплата услуг биржи, всего	05
управляющей компании	05.01
специализированному депозитарию	05.02
лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев)	05.03
аудиторской организации	05.04
оценщику	05.05
оплата услуг биржи	05.06
Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)	06
Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда)	07
Прочие доходы	08

0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
0,00
-20 764,83
0,00
23 122 570,54
981 116,42
0,00
0,00
0,00
0,00
22 141 454,12
0,00
0,00
28 330,33
1 664 264,18
1 548 249,89
110 014,29
6 000,00
0,00
0,00
0,00
1 895 445,99
18 502 949,34
1 664 264,18

Прочие расходы	09
Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	10
Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	11
Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	12
Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	13
Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)	14

Раздел 3. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадле инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд). Су расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, состав акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный ф составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов

Виды расходов, размер которых составляет 5 процентов и более от общей суммы расходов
1
Расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной земельных участков, зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда (права аренды которых составляют имущество Фонда), и поддержанием их в надлежащем состоянии
Расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязате выкупа (обратной продажи) по сделкам репо (информация об эми

Наименование эмитента ценной бумаги	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	TIN
1	2	3

Раздел 4. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязатель по сделкам репо

3 965 705,27
0,00
0,00
0,00
0,00
-1 290 625,22

кащего акционерному
имы начисленных
яющим активы
онд), размер которых

Сумма начисленных расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (составляющим паевой инвестиционный фонд)
2
1 581 755,81
336 606,03

льством обратного
тенте)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
4

ством обратного выкупа (обратной продажи)

Наименование показателя / Наименование ценной бумаги	Код строки	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Международный идентификационный код ценной бумаги (International Security Identification Number, ISIN)
		1	2
Ценные бумаги российских эмитентов, всего	1	X	X
в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.01	X	X
акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.02	X	X
облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.03	X	X
облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.04	X	X
инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.05	X	X
инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1.06	X	X
векселя	1.07	X	X
ипотечные сертификаты	1.08	X	X
депозитные сертификаты	1.09	X	X
закладные	1.10	X	X
иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги)	1.11	X	X
Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, всего	2	X	X

Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (покупка)	Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда (продажа)
3	4
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченном лице специализиро

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария
1	2	3
Матюхин Анатолий Александрович	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный депозитарий "Партнёр"	7707177816

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

_____
(ин

ванного депозитария)

ОГРН специализированного депозитария
4
1027739461551

Осипов Д.Б.
нциалы, фамилия)

Матюхин А.А.
нциалы, фамилия)

Месяц	Расшифровка строки 06 "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом"	
авг.24	1 471 995,62	Эксплуатационные расходы
	2 876,00	Обслуживание в кредитных организациях
	456 331,00	Налог на имущество
	1 931 202,62	**итого**
сен.24	1 451 225,85	Эксплуатационные расходы
	807,90	Расходы интерфакс
	2 876,00	Обслуживание в кредитных организациях
	456 332,00	Налог на имущество
	1 911 241,75	**итого**
окт.24	1 482 477,66	Эксплуатационные расходы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях
	456 331,00	Налог на имущество
	1 941 748,66	**итого**
ноя.24	1 443 881,02	Эксплуатационные расходы
	2 945,00	Обслуживание в кредитных организациях
	456 331,00	Налог на имущество
	1 903 157,02	**итого**
дек.24	1 497 827,18	Эксплуатационные расходы
	18 200,00	Нотариальные расходы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях
	456 330,00	Налог на имущество
	1 975 297,18	**итого**
янв.25	1 581 755,81	Эксплуатационные расходы
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях
	1 584 695,81	**итого**
фев.25	1 555 899,96	Эксплуатационные расходы
	336 606,03	Страхование имущества
	2 940,00	Обслуживание в кредитных организациях
	1 895 445,99	**итого**

Расшифровка строки "Прочие расходы"	
4 116 940,73	начисленные резервы
4 116 940,73	**итого**
3 928 589,55	начисленные резервы
3 928 589,55	**итого**
4 393 066,86	начисленные резервы
4 393 066,86	**итого**
4 007 353,32	начисленные резервы
4 007 353,32	**итого**
4 001 754,87	начисленные резервы
4 001 754,87	**итого**
3 250 566,73	начисленные резервы
3 250 566,73	**итого**
3 870 624,71	начисленные резервы
95 080,56	переоценка прав аренды
3 965 705,27	**итого**

ВЕЛЕС ТРАСТ
ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

СПРАВКА
О балансовой стоимости имущества, переданного в аренду.

Дана по месту требования

№ п/п	Описание Объекта аренды	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость) (рублей)	Балансовая стоимость (Остаточная стоимость) (рублей) на 18.03.2025
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248	95 209 000 руб. 00 коп.	49 846 263 руб. 52 коп

Генеральный директор _____/Осипов Д.Б.

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 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер М-01-026997
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33.
Площадь:	18983 +/- 48
Кадастровая стоимость, руб.:	2159703123.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003004:1022, 77:01:0003004:2180
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:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7)
Сведения о кадастровом инженере:	Фролкин Сергей Александрович, дата завершения кадастровых работ: 03.07.2012
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

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

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 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 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют

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

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.12.2019; Земельный участок 77.01.0.911; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 03.08.2010 №

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

	672-ПП выдан: Правительство Москвы . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 09.11.2020 № 755 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 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 18.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Аренда
		дата государственной регистрации:		10.01.2024 18:00:37
		номер государственной регистрации:		77:01:0003004:58-77/060/2024-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.09.2023 по 25.07.2051
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНГЕОКОМ-ТРАСТ", ИНН: 7709921766
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 404-р МКЗ, выдан 22.07.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 20, выдан 29.05.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 253-р МКЗ, выдан 12.05.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 8, выдан 27.02.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 593-р МКЗ, выдан 29.08.2002

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:		77:01:0003004:58	

			Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 29, выдан 25.07.2002 Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005), № М-01-026997, выдан 14.07.2004, номер государственной регистрации: 77-77-14/001/2005-635 Дополнительное соглашение к договору №М-01-026997 от 14.07.2004г аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № М-01-026997, выдан 17.01.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/011/2020-3 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.07.2004 № М-01-026997, выдан 26.05.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/051/2021-4 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.07.2004 № М-01-026997, выдан 17.11.2023, дата государственной регистрации: 10.01.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2024-12
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.09.2023 19:15:41
		номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/060/2023-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2023 по 25.07.2051

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МР КАПИТАЛ", ИНН: 9715398308
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 404-р МКЗ, выдан 22.07.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 8, выдан 27.02.2003 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 14 июля 2004 г. № М-01-026997, выдан 19.07.2023, дата государственной регистрации: 05.09.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2023-9 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 20, выдан 29.05.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 593-р МКЗ, выдан 29.08.2002 Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005), № М-01-026997, выдан 14.07.2004, номер государственной регистрации: 77-77-14/001/2005-635 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 29, выдан 25.07.2002 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 253-р МКЗ, выдан 12.05.2003
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	09.08.2022 18:47:07
		номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/055/2022-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2022 по 22.10.2024 г.
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки, № 4745/4746/15, выдан 22.04.2022 Дополнительное соглашение № 1 к Договору последующей ипотеки №4745/4746/15 от 22.04.2022, выдан 04.08.2022 Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки № 4745/4746/15 от 22 апреля 2022г., № 2, выдан 24.01.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	14.11.2019 18:41:54
		номер государственной регистрации:	77:01:0003004:58-77/011/2019-1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 26.09.2024 по 26.09.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, № 4740, выдан 27.09.2019 Договор последующей ипотеки, № 4740/4, выдан 27.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки № 4740/4 от 27.09.2019г, № 1, выдан 22.11.2019 Дополнительное соглашение к Договору №4740 от 27.09.2019г об открытии невозобновляемой кредитной линии, № 1, выдан 06.11.2019 Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки №4740/4 от 27 сентября 2019 года, № 4, выдан 22.06.2021 Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки №4740/4 от 27 сентября 2019 года, № 3, выдан 10.02.2020 Дополнительное соглашение к Договору последующей ипотеки №4740/4 от 27 сентября 2019 года, № 2, выдан 26.11.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №4740/4 от 27 сентября 2019 года, № 5, выдан 02.12.2021
	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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	29.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/077/2013-081
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2013 С даты государственной регистрации до 25.07.2051
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Торговая недвижимость", 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:	Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка, № М-01-026997, выдан 14.07.2004, дата государственной регистрации: 29.11.2013, номер государственной регистрации: 77-77-14/077/2013-081 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с множественностью лиц на стороне арендатора от 14 июля 2004 г. № М-01-026997, выдан 03.04.2024, дата государственной регистрации: 13.06.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/060/2024-13
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	29.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/077/2013-077
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2013 С даты государственной регистрации до 25.07.2051
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ" под управлением ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ", 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:	Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка, № М-01-026997, выдан 14.07.2004, дата государственной регистрации: 29.11.2013, номер государственной регистрации: 77-77-14/077/2013-077
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.08.2006 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2006-337
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2006 С даты государственной регистрации до 25.07.2051

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ СиУай. ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 4156-р, выдан 29.09.2005 Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 26, выдан 01.09.2005 Соглашение от 17.01.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.07.2004 № М-01-026997, выдан 17.01.2006, дата государственной регистрации: 10.08.2006, номер государственной регистрации: 77-77-14/005/2006-337
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	20.04.2006 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/002/2006-754
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.04.2006 С даты государственной регистрации до 25.07.2051
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость", ИНН: 7743522747
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 4156-р, выдан 29.09.2005 Решение окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г.Москвы, № 26, выдан 01.09.2005 Соглашение от 01.02.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц от 14.07.2004 № М-01-026997, выдан 01.02.2006, дата государственной регистрации: 20.04.2006, номер государственной регистрации: 77-77-14/002/2006-754 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА от 14.07.2004 № М-01-026997, № М-01-026997, выдан 04.07.2022, дата государственной регистрации: 14.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:58-77/051/2022-5
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.03.2005 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2005-635
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2004 по 25.07.2051 47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМПЕРИЯ ИСТЕЙТ", ИНН: 7709349852
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

		основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 404-р МКЗ, выдан 22.07.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 20, выдан 29.05.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 253-р МКЗ, выдан 12.05.2003 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 8, выдан 27.02.2003 Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы, № 593-р МКЗ, выдан 29.08.2002 Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО, № 29, выдан 25.07.2002 Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005), № М-01-026997, выдан 14.07.2004, дата государственной регистрации: 17.03.2005, номер государственной регистрации: 77-77-14/001/2005-635
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5		Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7		Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

Раздел 3 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

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

Раздел 3.1 Лист 17

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

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	92°31.9`	7.25	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	92°26.6`	4.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	91°32.6`	4.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	5°42.7`	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	3°19.3`	3.8	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	92°56.0`	25.59	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	182°25.7`	2.83	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	182°1.6`	1.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	93°33.1`	2.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	73°54.5`	3.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	73°12.1`	0.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	72°43.1`	0.47	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	80°58.3`	1.08	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	88°59.2`	1.13	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	97°22.1`	1.17	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	105°56.7`	0.87	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	106°11.3`	0.32	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	114°52.4`	1.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	123°49.3`	1.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	132°58.7`	1.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	141°15.8`	1.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	149°49.0`	1.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	158°11.9`	1.08	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	165°17.1`	1.02	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	164°51.1`	40.1	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	164°51.0`	162.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	172°41.6`	1.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	179°1.7`	1.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	184°53.1`	1.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	191°18.6`	1.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	120°36.0`	1.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	209°54.7`	3.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	298°22.1`	1.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	228°22.0`	1.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	234°4.6`	1.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	240°15.3`	1.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	246°36.9`	1.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	254°49.7`	52.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	256°23.9`	0.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	256°12.9`	3.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	345°13.0`	10.43	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
42	1.1.42	1.1.43	333°14.2`	9.08	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
43	1.1.43	1.1.44	326°31.2`	9.06	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
44	1.1.44	1.1.45	314°13.0`	8.27	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
45	1.1.45	1.1.46	300°47.1`	8.26	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
46	1.1.46	1.1.47	288°30.1`	8.26	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
47	1.1.47	1.1.48	275°48.4`	8.3	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
48	1.1.48	1.1.49	272°12.7`	7.26	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
49	1.1.49	1.1.50	180°55.4`	4.34	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
50	1.1.50	1.1.51	259°36.2`	15.74	данные отсутствуют	77:01:0003004:56(1)	адрес отсутствует
51	1.1.51	1.1.52	6°36.4`	6.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	6°36.5`	46.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	2°40.7`	84.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	2°18.1`	9.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	274°8.1`	1.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	2°17.5`	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	273°37.5`	2.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	2°56.2`	12.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	92°35.5`	2.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	3°1.9`	6.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	92°37.0`	1.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	2°25.3`	6.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	273°18.7`	2.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	3°11.6`	11.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	95°1.3`	2.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	2°48.4`	6.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.1	2°36.2`	0.22	данные отсутствуют	77:01:0003004:104(1)	данные отсутствуют

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

Раздел 3.2 Лист 20

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

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	10168.27	10045.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	10167.95	10052.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	10167.74	10057.27	Закрепление отсутствует	0.1
4	10167.63	10061.35	Закрепление отсутствует	0.1
5	10167.83	10061.37	Закрепление отсутствует	0.1
6	10171.62	10061.59	Закрепление отсутствует	0.1
7	10170.31	10087.15	Закрепление отсутствует	0.1
8	10167.48	10087.03	Закрепление отсутствует	0.1
9	10166.35	10086.99	Закрепление отсутствует	0.1
10	10166.17	10089.89	Закрепление отсутствует	0.1
11	10167.22	10093.53	Закрепление отсутствует	0.1
12	10167.38	10094.06	Закрепление отсутствует	0.1
13	10167.52	10094.51	Закрепление отсутствует	0.1
14	10167.69	10095.58	Закрепление отсутствует	0.1
15	10167.71	10096.71	Закрепление отсутствует	0.1
16	10167.56	10097.87	Закрепление отсутствует	0.1
17	10167.32	10098.71	Закрепление отсутствует	0.1
18	10167.23	10099.02	Закрепление отсутствует	0.1
19	10166.72	10100.12	Закрепление отсутствует	0.1
20	10166.05	10101.12	Закрепление отсутствует	0.1
21	10165.23	10102	Закрепление отсутствует	0.1
22	10164.32	10102.73	Закрепление отсутствует	0.1

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

Лист 21

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

1	2	3	4	5
23	10163.34	10103.3	Закрепление отсутствует	0.1
24	10162.34	10103.7	Закрепление отсутствует	0.1
25	10161.35	10103.96	Закрепление отсутствует	0.1
26	10122.64	10114.44	Закрепление отсутствует	0.1
27	9965.75	10156.92	Закрепление отсутствует	0.1
28	9964.58	10157.07	Закрепление отсутствует	0.1
29	9963.4	10157.09	Закрепление отсутствует	0.1
30	9962.23	10156.99	Закрепление отсутствует	0.1
31	9961.08	10156.76	Закрепление отсутствует	0.1
32	9960.53	10157.69	Закрепление отсутствует	0.1
33	9957.21	10155.78	Закрепление отсутствует	0.1
34	9957.75	10154.78	Закрепление отсутствует	0.1
35	9956.95	10153.88	Закрепление отсутствует	0.1
36	9956.24	10152.9	Закрепление отсутствует	0.1
37	9955.64	10151.85	Закрепление отсутствует	0.1
38	9955.16	10150.74	Закрепление отсутствует	0.1
39	9941.32	10099.7	Закрепление отсутствует	0.1
40	9941.17	10099.08	Закрепление отсутствует	0.1
41	9940.38	10095.86	Закрепление отсутствует	0.1
42	9950.46	10093.2	Закрепление отсутствует	0.1
43	9958.57	10089.11	Закрепление отсутствует	0.1
44	9966.13	10084.11	Закрепление отсутствует	0.1
45	9971.9	10078.18	Закрепление отсутствует	0.1
46	9976.13	10071.08	Закрепление отсутствует	0.1
47	9978.75	10063.25	Закрепление отсутствует	0.1
48	9979.59	10054.99	Закрепление отсутствует	0.1
49	9979.87	10047.74	Закрепление отсутствует	0.1
50	9975.53	10047.67	Закрепление отсутствует	0.1
51	9972.69	10032.19	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

1	2	3	4	5
52	9978.82	10032.9	Закрепление отсутствует	0.1
53	10025.26	10038.28	Закрепление отсутствует	0.1
54	10109.92	10042.24	Закрепление отсутствует	0.1
55	10119.13	10042.61	Закрепление отсутствует	0.1
56	10119.25	10040.95	Закрепление отсутствует	0.1
57	10124.75	10041.17	Закрепление отсутствует	0.1
58	10124.89	10038.96	Закрепление отсутствует	0.1
59	10137.37	10039.6	Закрепление отсутствует	0.1
60	10137.27	10041.81	Закрепление отсутствует	0.1
61	10143.5	10042.14	Закрепление отсутствует	0.1
62	10143.42	10043.89	Закрепление отсутствует	0.1
63	10150.28	10044.18	Закрепление отсутствует	0.1
64	10150.42	10041.76	Закрепление отсутствует	0.1
65	10161.53	10042.38	Закрепление отсутствует	0.1
66	10161.32	10044.77	Закрепление отсутствует	0.1
67	10168.05	10045.1	Закрепление отсутствует	0.1
1	10168.27	10045.11	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

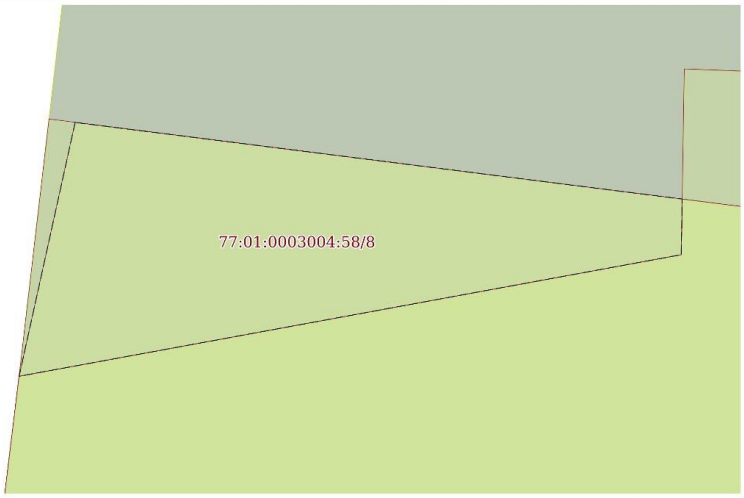
Раздел 4 Лист 23

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 77:01:0003004:58/8



Масштаб 1:100 | Условные обозначения:

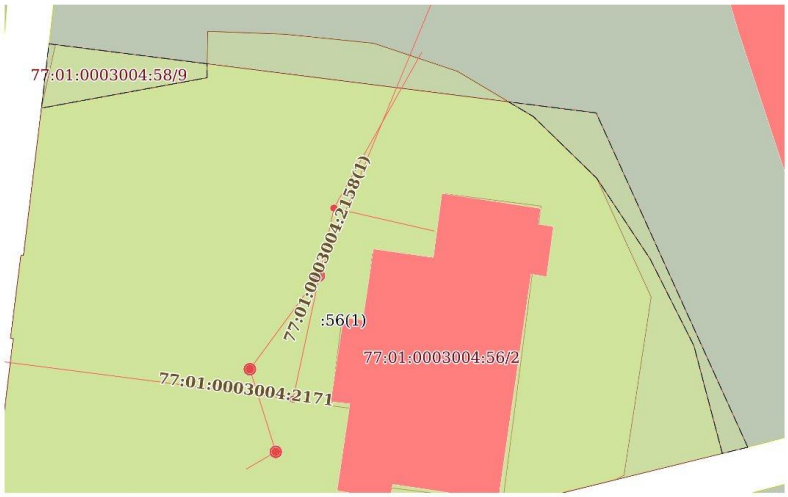
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 77:01:0003004:58/9



Масштаб 1:400 | Условные обозначения:

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
77:01:0003004:58/8	53	данные отсутствуют
77:01:0003004:58/9	124	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 03.08.2010 № 672-ПП выдан: Правительство Москвы ; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Постановлением Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010; Приказом Росохранкультуры № 256 от 21.04.2011; 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 09.11.2020 № 755 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: 77:01-6.303; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона памятника истории и культуры № 202; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: 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: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан:

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

Лист 26

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198			
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58		

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

Раздел 4.2 Лист 27

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:01:0003004:58/8				
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	9978.62	10033.5	-	5
2	9972.69	10032.19	Закрепление отсутствует	0.1
3	9975.53	10047.67	Закрепление отсутствует	0.1
4	9976.83	10047.69	-	5
1	9978.62	10033.5	-	5

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

Лист 28

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57683198	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:58

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:01:0003004:58/9				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9940.96	10098.24	-	-
2	9940.38	10095.86	-	-
3	9950.46	10093.2	-	-
4	9958.57	10089.11	-	-
5	9966.13	10084.11	-	-
6	9971.9	10078.18	-	-
7	9973.27	10075.87	-	-
8	9972.24	10084.06	-	-
1	9940.96	10098.24	-	-
1	9976.83	10047.69	-	-
2	9975.53	10047.67	-	-
3	9972.69	10032.19	-	-
4	9978.7	10032.89	-	-
1	9976.83	10047.69	-	-

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

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 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003004
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1106/; Инвентарный номер XI (ком.87) 25.07.2012 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 167814
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Земляной Вал, дом 33, помещение 1/1
Площадь:	1110.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	273798680.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003004:1022
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 25.07.2012
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:	Меркулов Егор Романович

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

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев –Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТРИУМ», данные о которых устанавливаются на основании 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 77-77-12/028/2010-884 27.10.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	27.10.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-12/028/2010-884
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2010 по 31.01.2036
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 за № 1899-94168527; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 № 12-08/22477; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010, выдан 07.09.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1, выдан 09.11.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-2, выдан 01.02.2011

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1-3, выдан 18.08.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-4, выдан 01.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-6, выдан 08.11.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-7, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-8, выдан 29.03.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-9, выдан 17.07.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1-10, выдан 15.03.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-11, выдан 17.08.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1899-94168527-1-12, выдан 25.03.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.08.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-11/148/2010-028

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2010 С даты подписания Акта приемки-передачи до 01.06.2030г.
		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:	Дополнительное соглашение № 4 от 30.10.2015 к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 4, выдан 30.10.2015, дата государственной регистрации: 24.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/015/2015-804/1 Дополнительное соглашение от 18.10.2016 № 5 к договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 5, выдан 18.10.2016, дата государственной регистрации: 31.10.2016, номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011/004/2016-2239/1 Дополнительное соглашение №7 от 18.10.2018 к Договору аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 18.10.2018, дата государственной регистрации: 06.11.2018, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2018-2 Дополнительное соглашение №8 от 27.06.2019 к Договору аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 27.06.2019, дата государственной регистрации: 16.07.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2019-3 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010г., № 9, выдан 27.09.2019, дата государственной регистрации: 28.10.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/011/2019-4 Договор аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10, выдан 02.06.2010 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02 июня 2010 г., № 12, выдан 18.10.2021, дата государственной регистрации: 26.11.2021, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/051/2021-8

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

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248

			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №001/10 от 02 июня 2010 года, № 15, выдан 12.01.2024, дата государственной регистрации: 09.02.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/060/2024-9 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 001/10 от 02.06.2010, № 16, выдан 25.11.2024, дата государственной регистрации: 26.12.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0003004:2248-77/060/2024-10
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

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

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер:	77:01:0003004:2248

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

Раздел 8 Лист 8

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: 8

04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57682833	
Кадастровый номер: 77:01:0003004:2248	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

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[123].

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[124].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[125].

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[126].

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

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

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

[125] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[126] 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[127].

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[128], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[129]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[130].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[131].

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[132].

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[133].

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[134].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[135] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[136]

[127] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[128] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[129] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[130] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[131] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[132] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[133] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[134] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[135] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[136] 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[137].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[138].

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[139].

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[140].

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[141].

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[142].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[143].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[144]

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей[145].

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

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

[138] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

[140] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[141] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[142] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[143] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[144] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[145] 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[146] 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.

[146] 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)[147].

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

[147] 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[148].

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[149].

Основные средства[150] 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[151].

Балансовая стоимость[152] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[153] — 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[154].

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

[149] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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

Инвестиционное имущество[155] – 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[156].

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[157].

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[158].

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[159].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[160]

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.[161]

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

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

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

[157] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[162]

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.

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[163].

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 актив164.

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

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

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

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

условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

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[165].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[166].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[167]:

- 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[168]:

- 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

[165] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[166] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[167] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[168] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом 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[169]:

- 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[170]:

- 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;

[169] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[170] 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[171].

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[172].

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[173].

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;

[171] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[172] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[173] 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[174] 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"[175].

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)[176].

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[177].

[174] Фонд МСФО.

[175] Фонд МСФО.

[176] IFRS 13, п. 2.

[177] 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[178].

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[179].

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[180].

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[181].

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[182].

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).[183]

[178] IFRS 13, п. 11.

[179] IFRS 13, п. 15.

[180] IFRS 13, п. 16.

[181] IFRS 13, п. 27.

[182] IFRS 13, п. 32.

[183] 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[184].

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:[185]

- 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[186].

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

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

[186] 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[187].

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.

[187] 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**[188] определения стоимости земли.

[188] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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[189].

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[190].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[191]:

- 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;
- 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;
- 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 рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- 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;

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

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

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

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится 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;

- 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;
- для целей 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;
- 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, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.},}$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[192]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

[192] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[193]:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[194].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[195].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[196].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[197]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[198].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

[193] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[194] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[195] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[196] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[197] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[198] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[199] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

[199] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,$$

где:

$С_о$ — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

$С_а$ — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

$Ф_о$ — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$Ф_а$ — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[200]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[201].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[202]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[200]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[202] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[203].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

[203] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости **(R)** рассчитывается по формуле:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств **$R_{зс}$** определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала **($R_{сс}$)** производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[204]. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[205].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[206].

[204] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

[205] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[206] Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[207]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(P)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" 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 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
										Финансовые риски
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									

[207] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[208]:

- метод экономического возраста;

[208] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$И_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$И_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[209]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

[209] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения физического износа[210]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\textbf{И}_{\textbf{физ.}} = \textbf{ХВ} * \textbf{СПС} * 100\%,$$

где:

Ифиз. – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[211].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[212].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[210] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[211] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

[212] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

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

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[213]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[214]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;

[213] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

[214] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

– сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[215].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[216]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[217].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[218]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[219]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[220]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[215] Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

[216] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

[217] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

[218] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[219] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[220] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

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]:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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]:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 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

[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.

факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- 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.

[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.

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.

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.

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

[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

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]:

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;

определение денежного потока;

определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

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]:

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.

Метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.

Методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.

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.

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

[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.

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ — 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;

[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 на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- 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

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

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

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

[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.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

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 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 ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[245]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

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.

[245] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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[246].

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"[247].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта.

Таблица 5. 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%

[246] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[247] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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

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[248].

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[249] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

[248] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[249] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта; **Дкэ** — доля короткоживущих элементов; **Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times К_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта; **Кув** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** 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[250], 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.

[250] "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".

Таблица 6. 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 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 определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

- 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 7. 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 специализированнее 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 8. 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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
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
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[251]:

- 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).

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:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

[251] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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:

C — 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[252]:

- 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

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

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.

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[253].

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.".[254].

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[255].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[256].

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[257].

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.

[253] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[255] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[257] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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.

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[258]:

- 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;

[258] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

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.

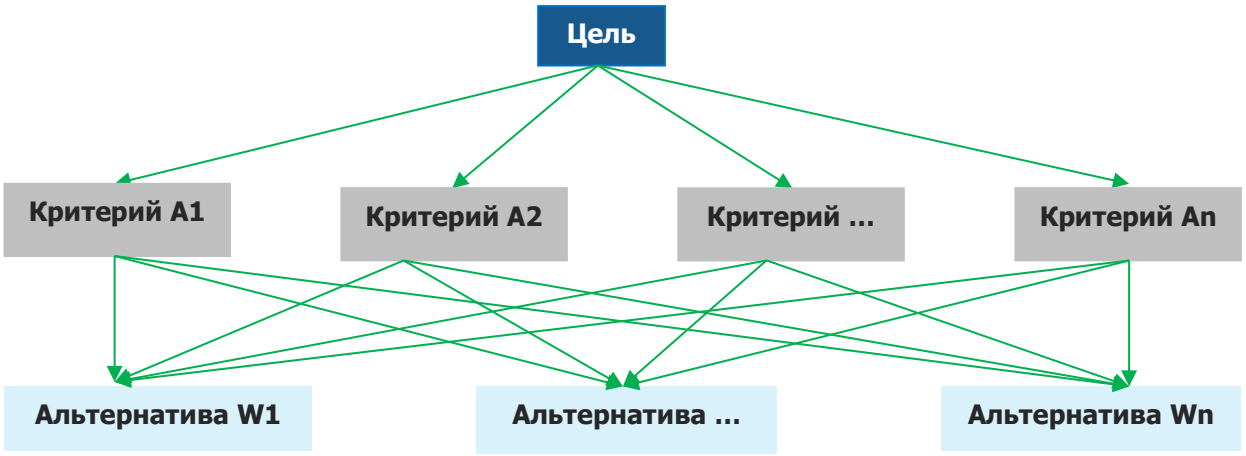
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

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 9. 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.

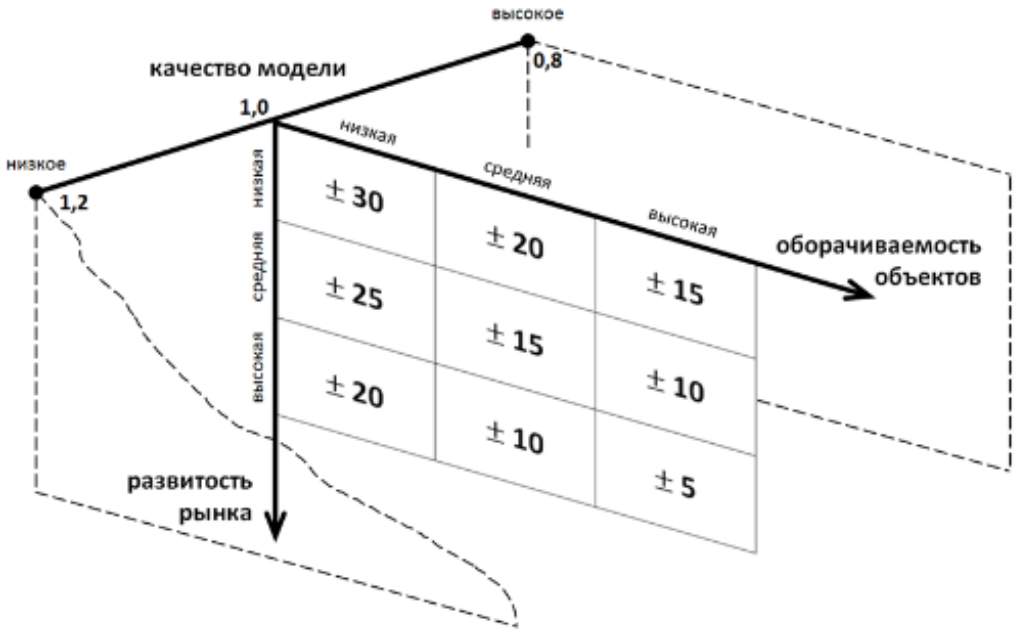
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО 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"[259] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[260]



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.

[259] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[260] 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 10. 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. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - 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 моделях - 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 моделях - 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), % (табл. 11);

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:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

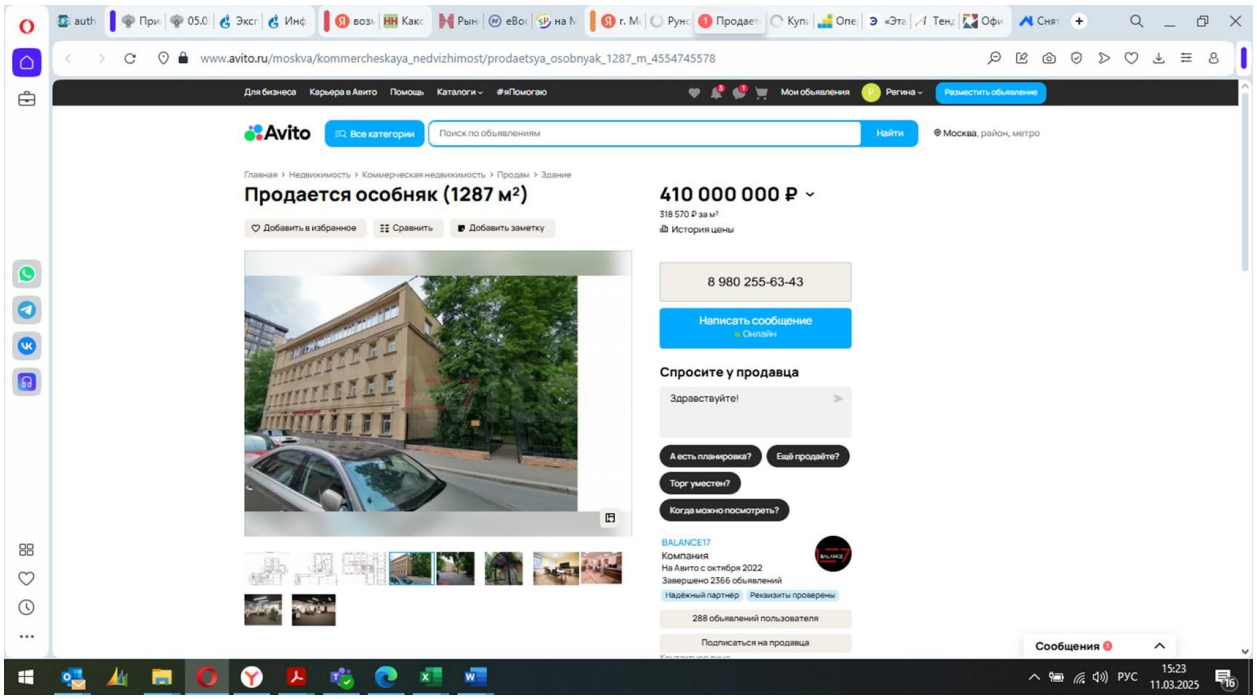
Исполнитель:

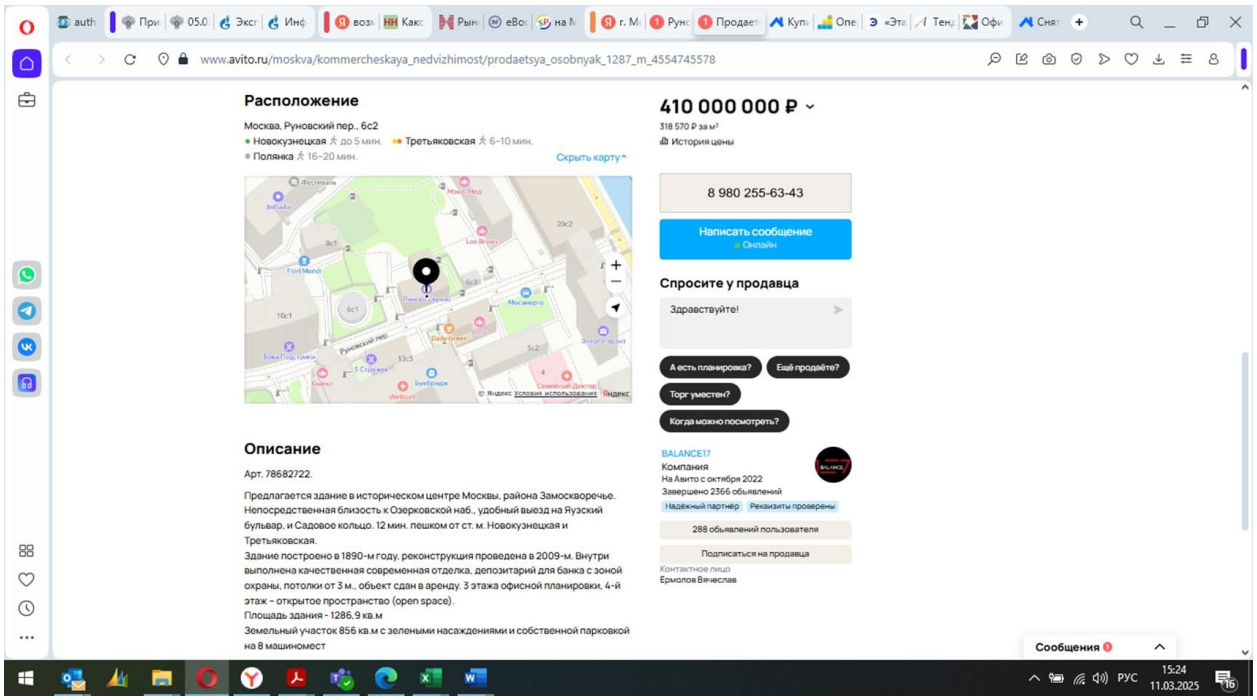
АО "НЭО Центр"

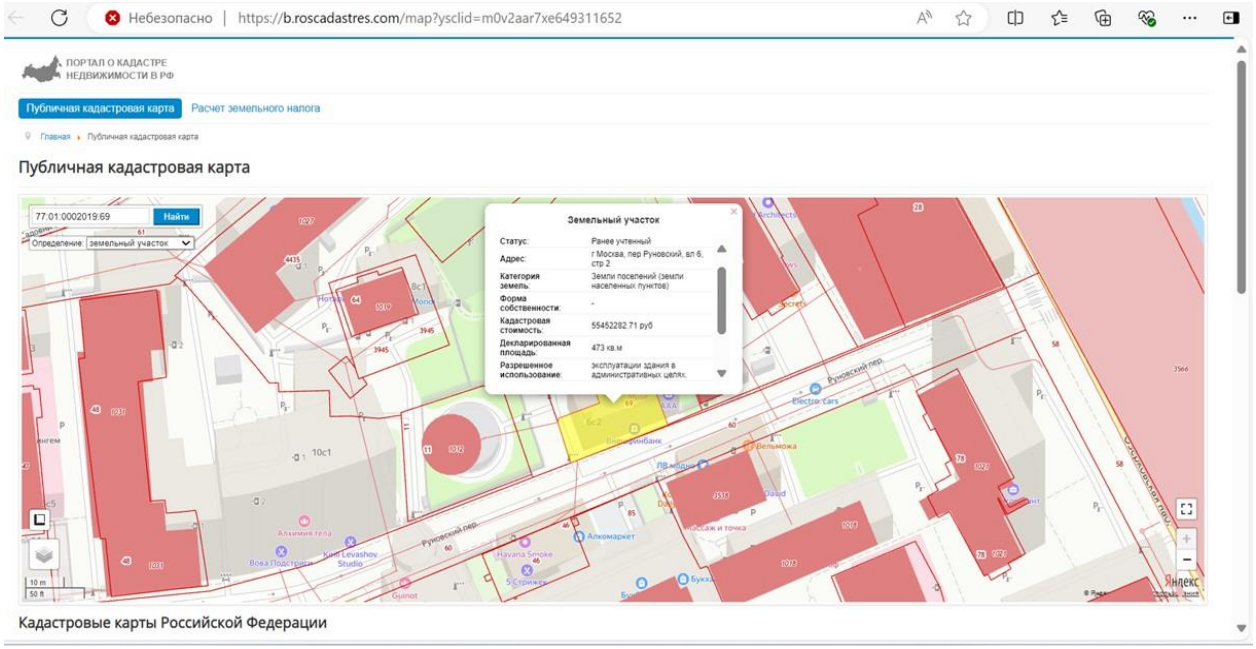
Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

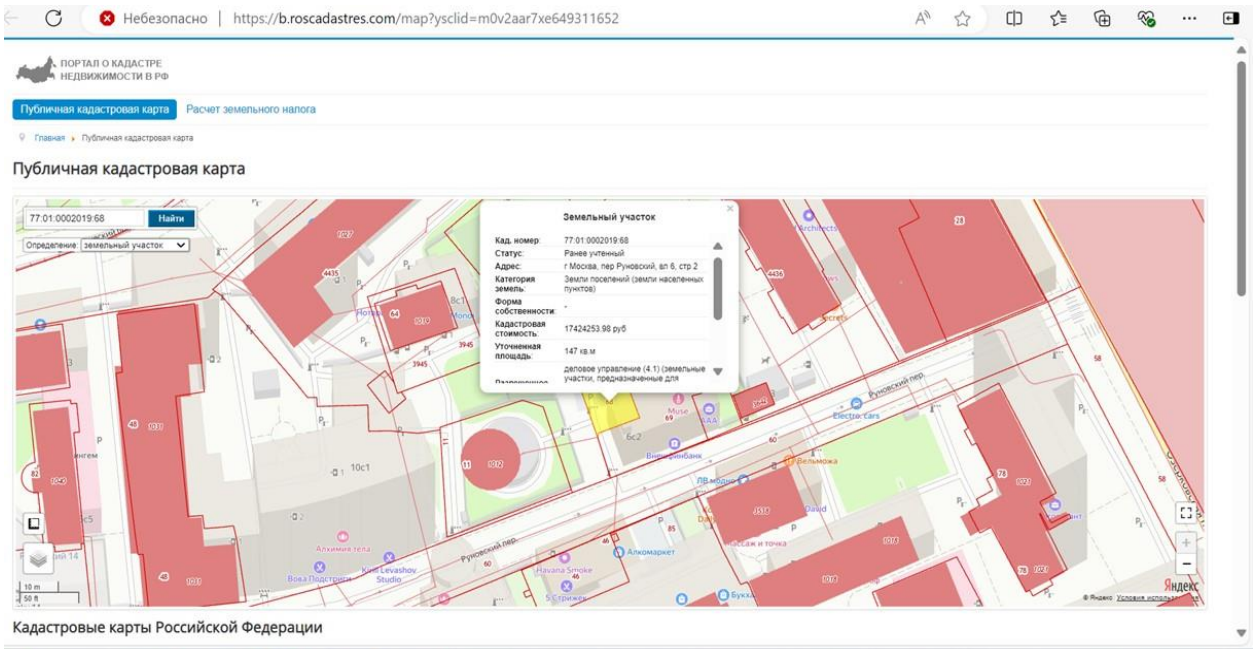
Аналог 1

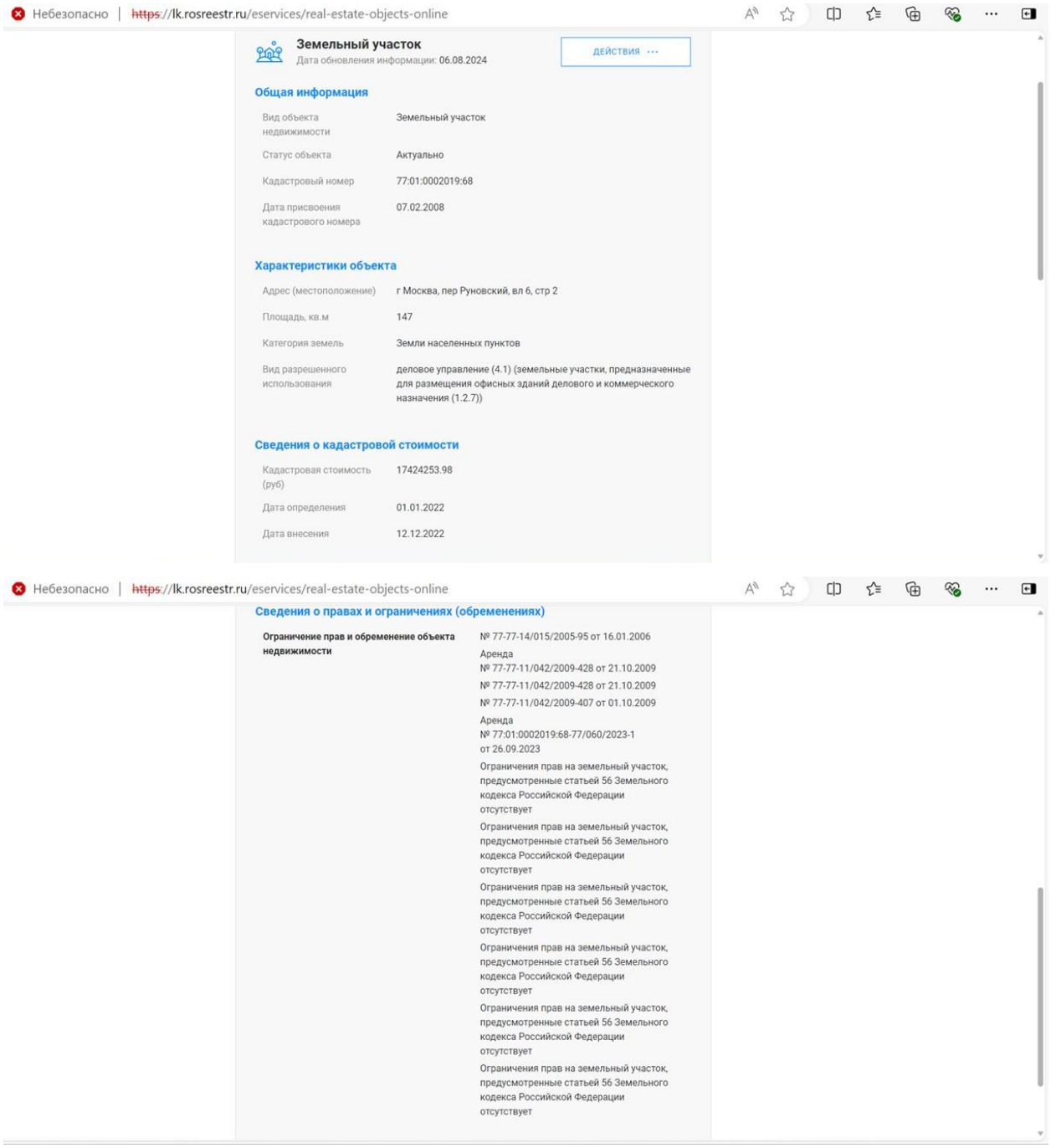
Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_osobnyak_1287_m_4554745578, 7 (980) 255-63-44






Небезопасно | https://b.roscadastres.com/map?ysclid=m0v2aar7xe649311652
ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ
Публичная кадастровая карта
Расчет земельного налога
Главная › Публичная кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
77:01:0002019:69
Найти
Определение: земельный участок
Земельный участок
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, пер Руновский, вл 6, стр 2
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 55452282.71 руб
Декларированная площадь: 473 кв.м
Разрешенное использование: эксплуатации здания в административных целях;
Руновский пер.
Кадастровые карты Российской Федерации


Небезопасно | https://b.roscadastres.com/map?ysclid=m0v2aar7xe649311652
ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ
Публичная кадастровая карта
Расчет земельного налога
Главная › Публичная кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
77:01:0002019:68
Найти
Определение: земельный участок
Земельный участок
Кад. номер: 77:01:0002019:68
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, пер Руновский, вл 6, стр 2
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 17424253.98 руб
Уточненная площадь: 147 кв.м
деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для
Руновский пер.
Кадастровые карты Российской Федерации



Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.08.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002019:68
Дата присвоения кадастрового номера	07.02.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, пер Руновский, вл 6, стр 2
Площадь, кв.м	147
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))

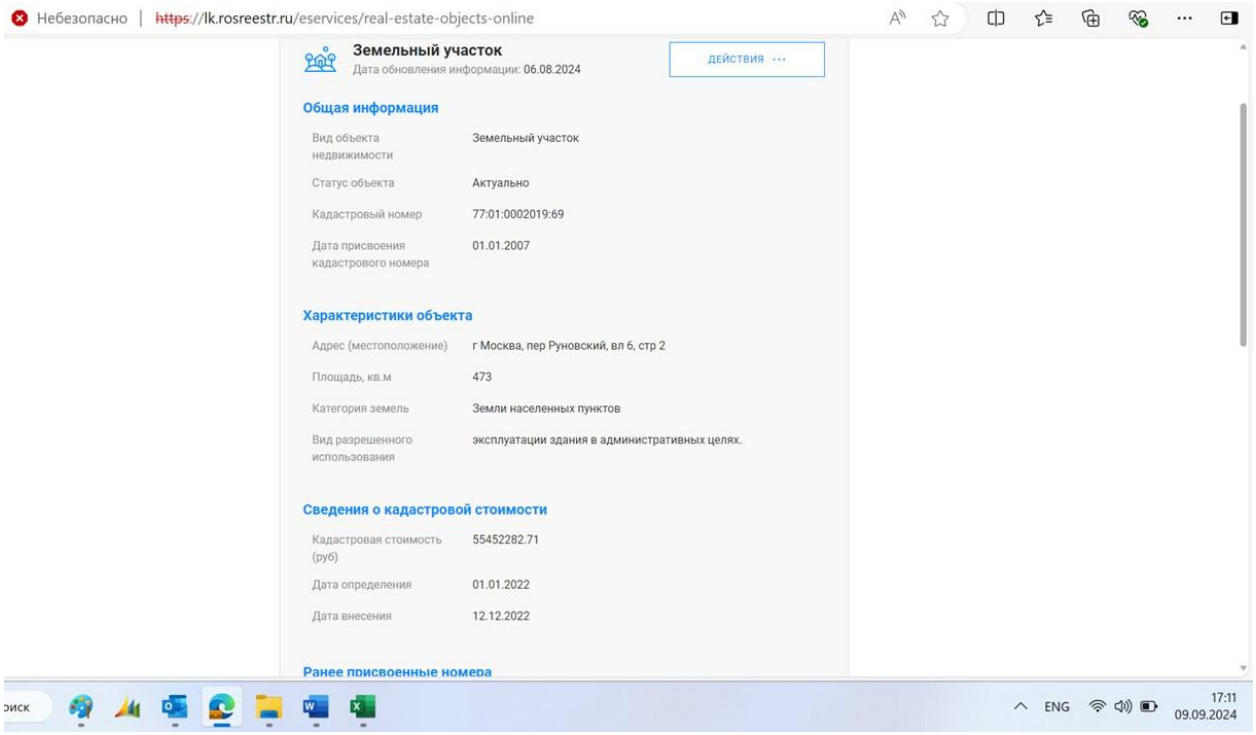
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17424253.98
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.12.2022

Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77-14/015/2005-95 от 16.01.2006 Аренда № 77-77-11/042/2009-428 от 21.10.2009 № 77-77-11/042/2009-428 от 21.10.2009 № 77-77-11/042/2009-407 от 01.10.2009 Аренда № 77:01:0002019:68-77/060/2023-1 от 26.09.2023 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует


Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.08.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0002019:69
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

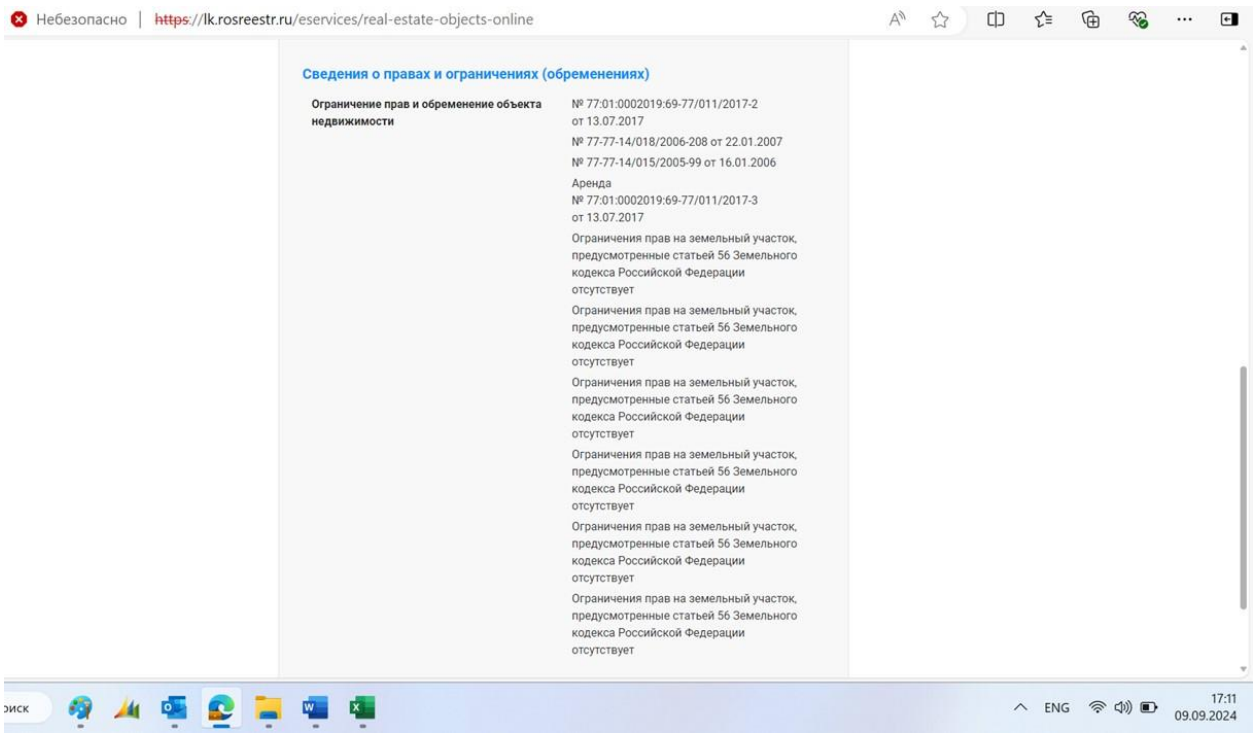
Адрес (местоположение)	г Москва, пер Руновский, вл 6, стр 2
Площадь, кв.м	473
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатации здания в административных целях.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	55452282.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.12.2022

Ранее присвоенные номера

ENG 17:11 09.09.2024


Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

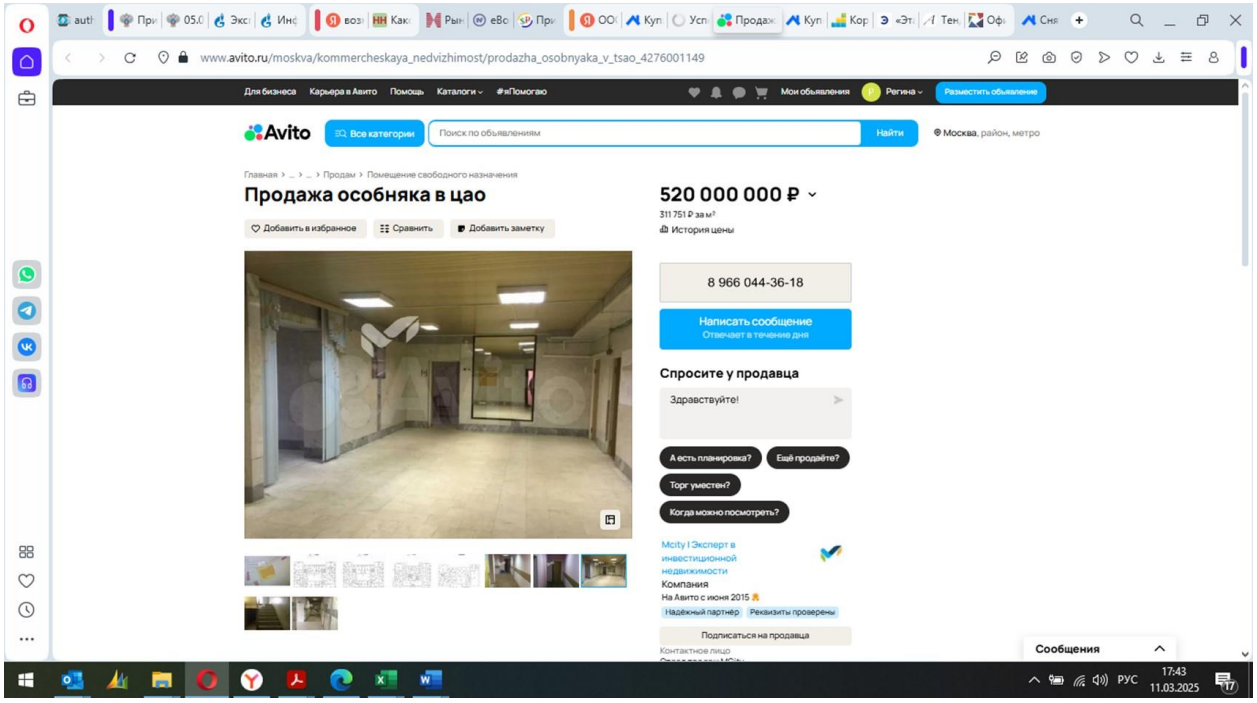
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

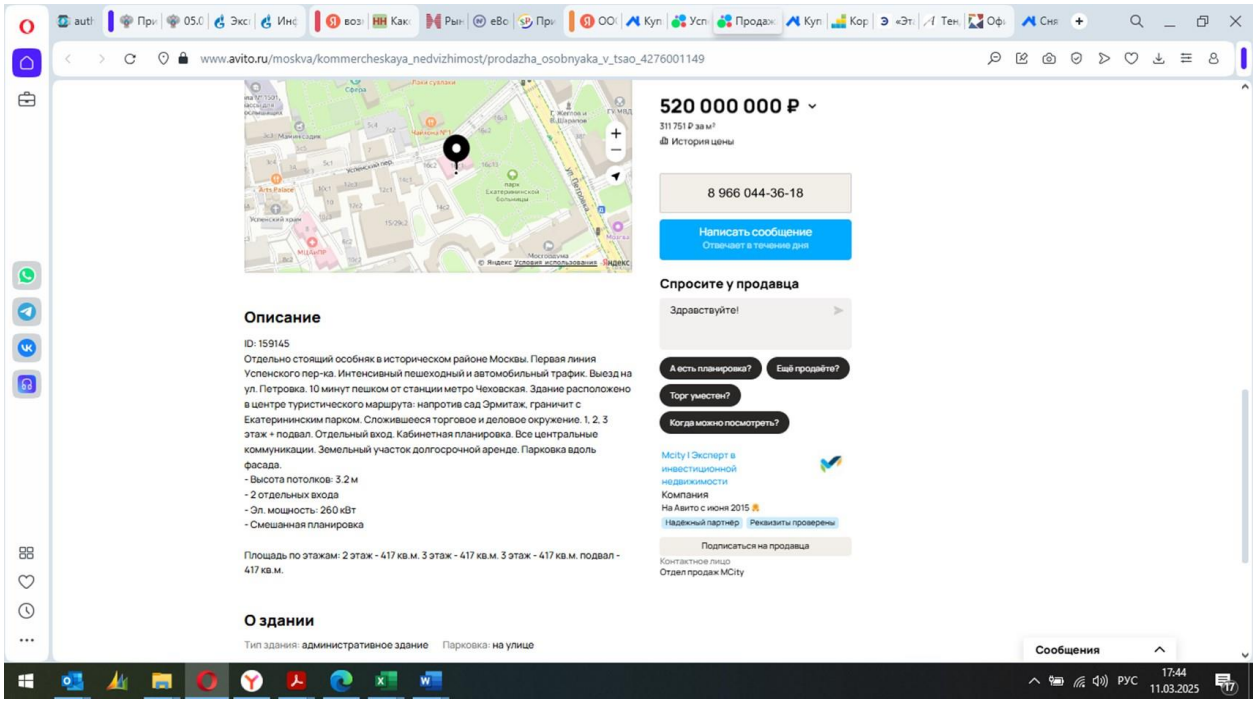
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77:01:0002019:69-77/011/2017-2 от 13.07.2017 № 77-77-14/018/2006-208 от 22.01.2007 № 77-77-14/015/2005-99 от 16.01.2006 Аренда № 77:01:0002019:69-77/011/2017-3 от 13.07.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

ENG 17:11 09.09.2024

Аналог 2

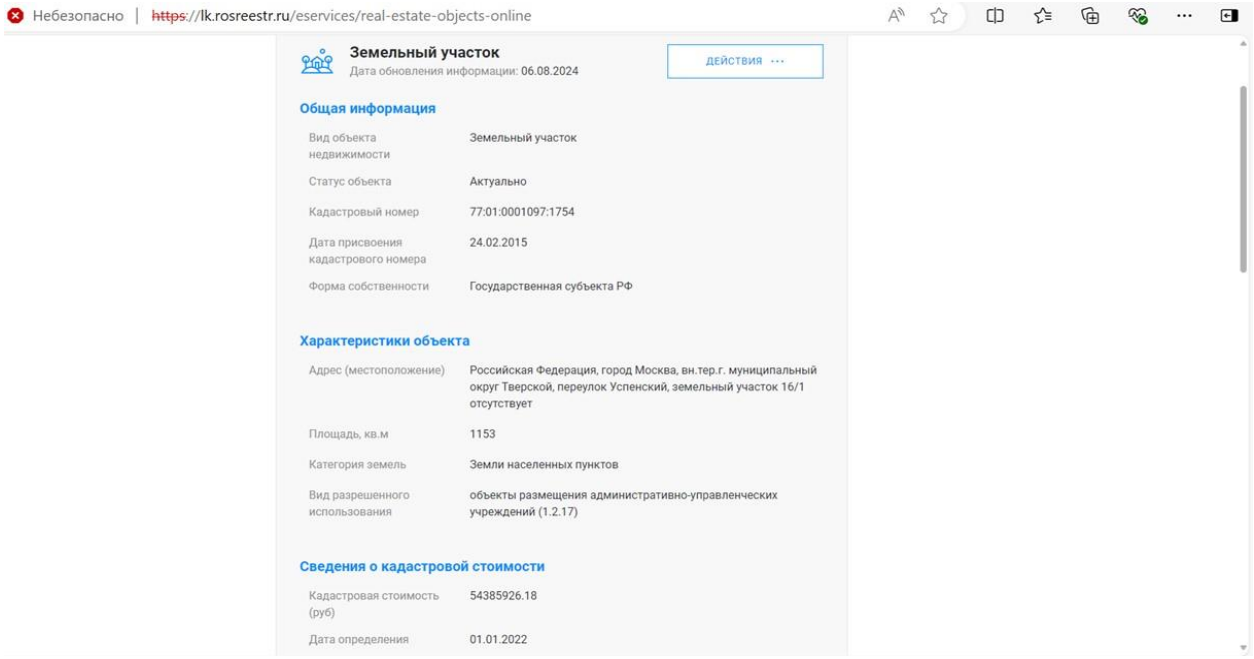
Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_v_tsao_4276001149,
7 (966) 044-36-18






Небезопасно | https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.76932415938059,37.61033556411429/19/@5w3tqw5ca?text=77%3A0...
Участки
77:01:0001097:1754
Земельный участок 77:01:0001097:1754
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, земельный участок 16/1
объекты размещения административно-управленческих учреждений (1.2.17)
План ЗУ → План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 77:01:0001097:1754
Кадастровый квартал: 77:01:0001097
Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, земельный участок 16/1
Площадь уточненная: 1 153 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: объекты размещения административно-управленческих учреждений (1.2.17)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 54 385 926,18 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 13.12.2022
дата применения: 01.01.2023
20 м


Небезопасно | https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.769346938758716,37.61037500596503/19/@5w3tqw5ca?text=77%3A...
ОКС
77:01:0001097:1033
Здание 77:01:0001097:1033
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, дом 16, строение 1
Здание
План ОКС → План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Здание
Кадастровый номер: 77:01:0001097:1033
Кадастровый квартал: 77:01:0001097
Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Успенский, дом 16, строение 1
Наименование: Здание
Назначение: Нежилое здание
Площадь общая: 1 668,1 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Разрешенное использование: -
по документу: -
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 312 865 866,78 руб.
дата определения: 01.01.2023
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 09.12.2023
дата применения: 01.01.2024
20 м


Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.08.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

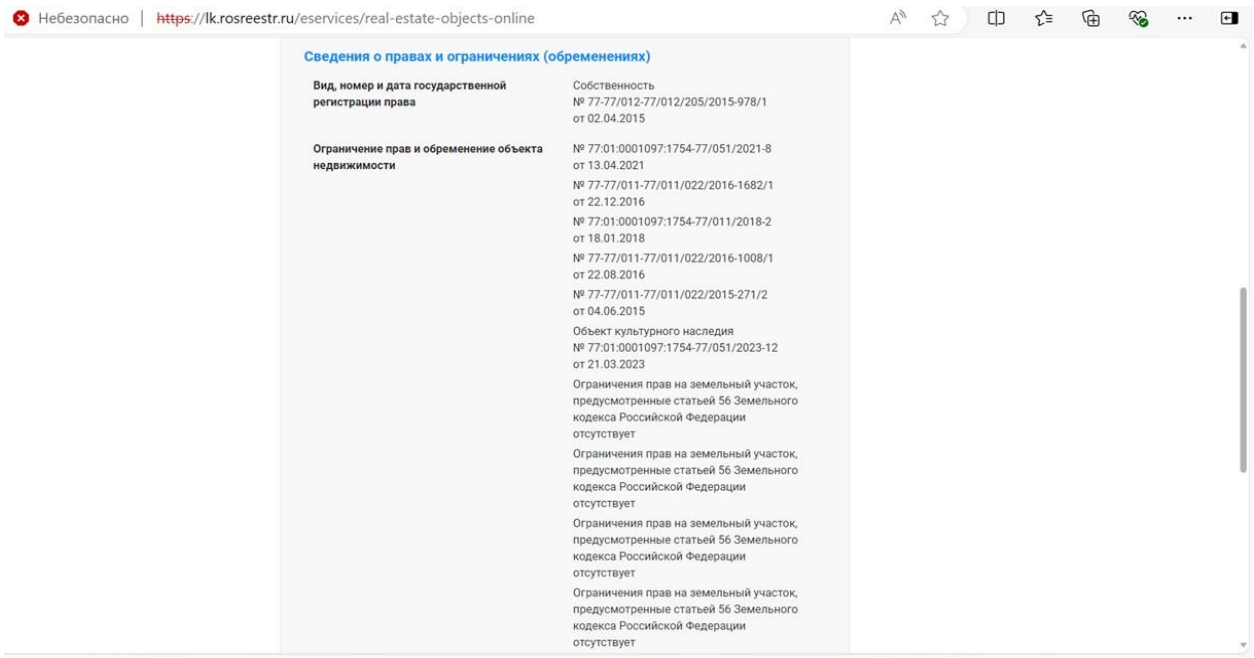
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0001097:1754
Дата присвоения кадастрового номера	24.02.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

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)	54385926.18
Дата определения	01.01.2022

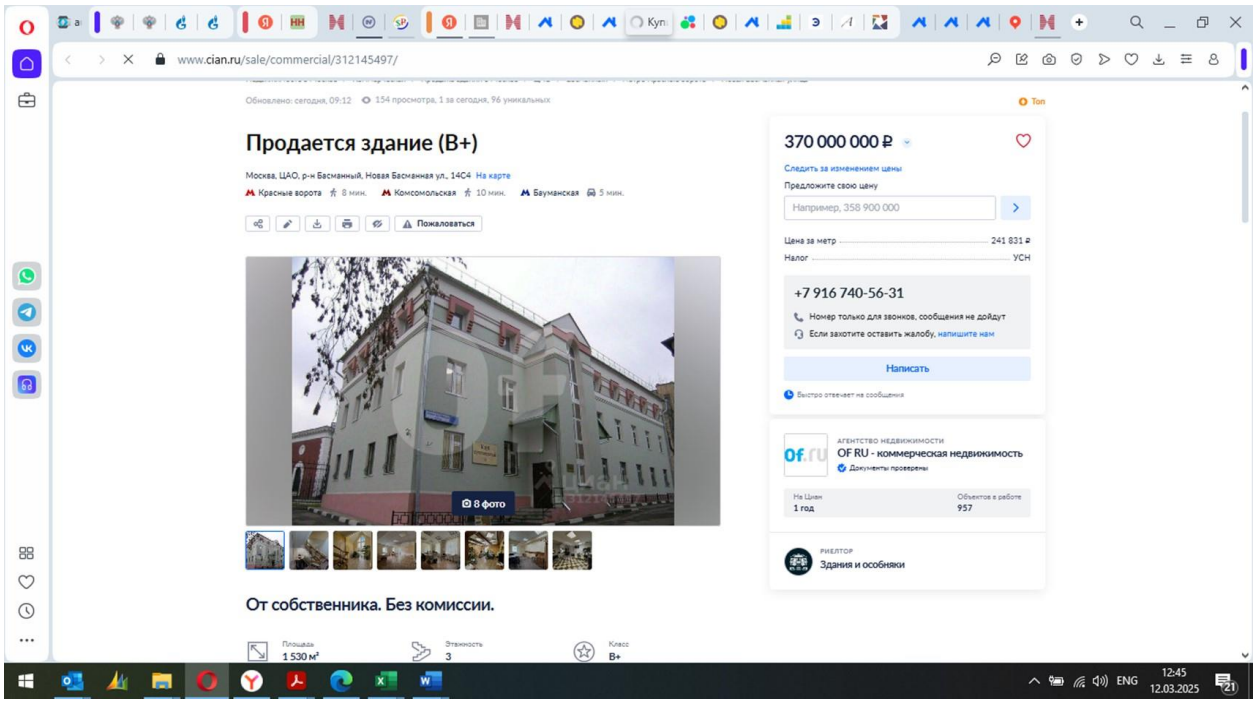

Небезопасно | https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

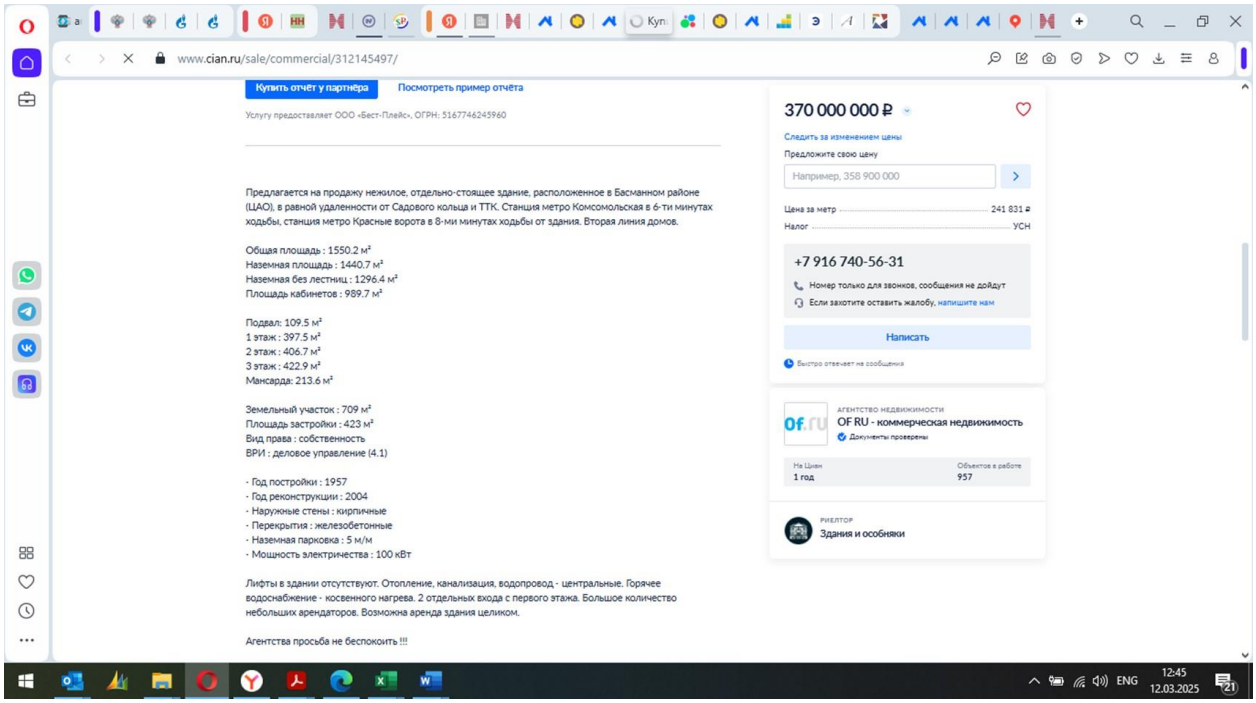
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

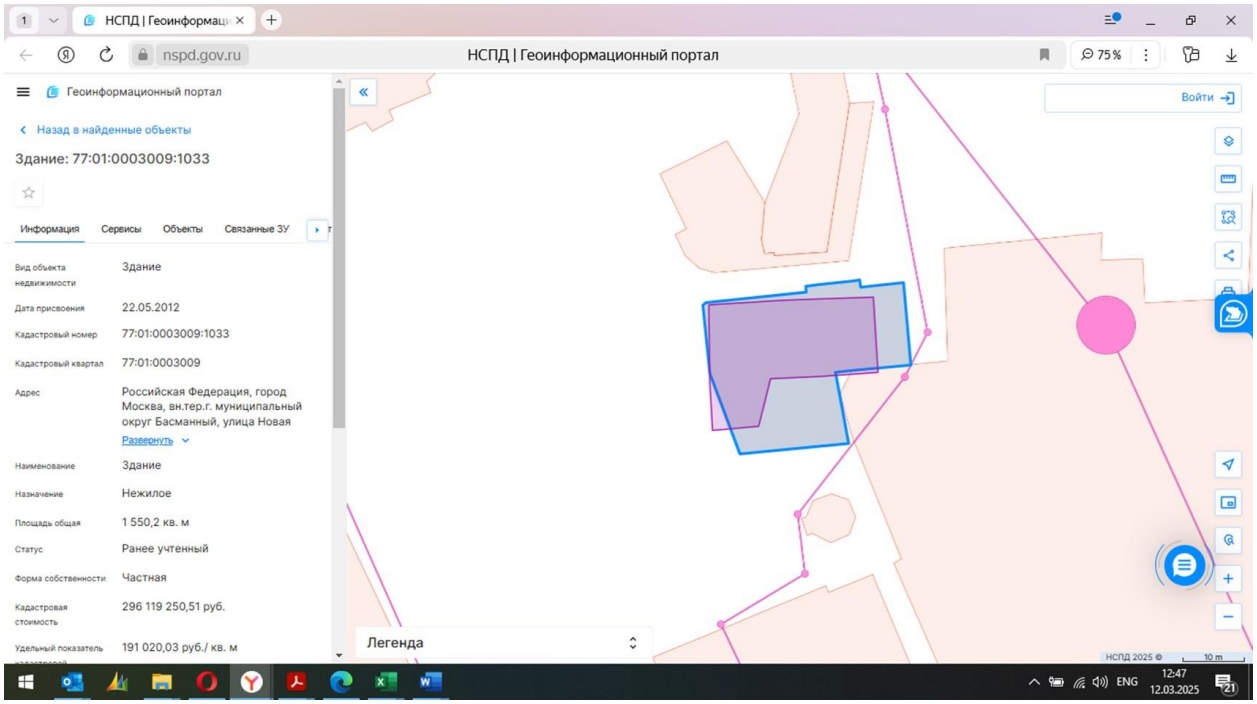
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77/012-77/012/205/2015-978/1 от 02.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77:01:0001097:1754-77/051/2021-8 от 13.04.2021 № 77-77/011-77/011/022/2016-1682/1 от 22.12.2016 № 77:01:0001097:1754-77/011/2018-2 от 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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

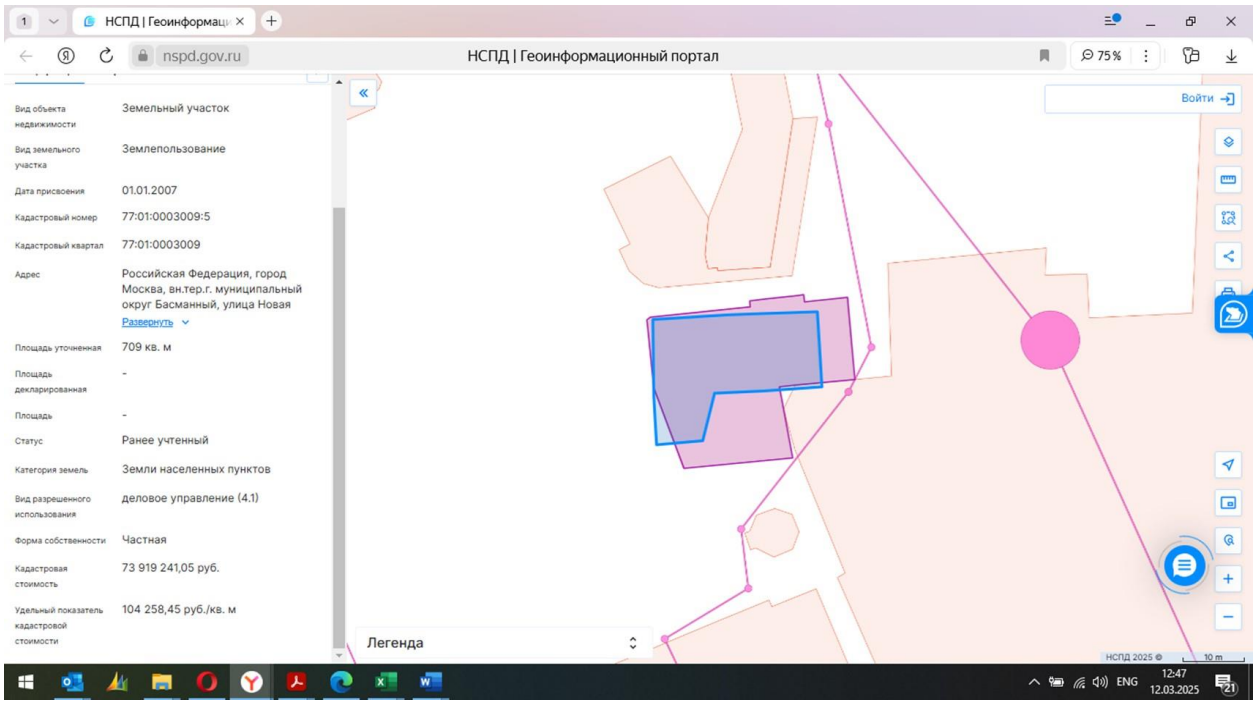
Аналог 3

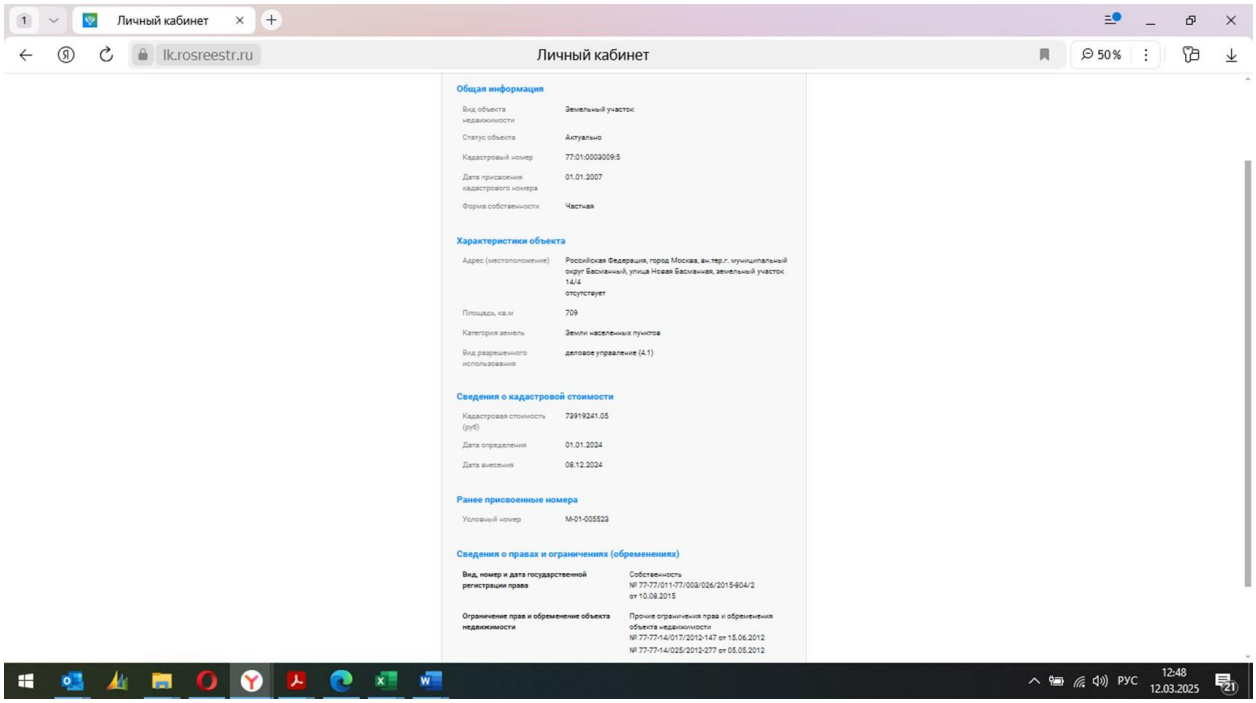
Информационный портал "Циан",https://www.cian.ru/sale/commercial/312145497/, 8-916 740-56-31






НСПД | Геоинформацио
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
75%
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Здание: 77:01:0003009:1033
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
22.05.2012
Кадастровый номер
77:01:0003009:1033
Кадастровый квартал
77:01:0003009
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая
Развернуть
Наименование
Здание
Назначение
Нежилое
Площадь общая
1 550,2 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
296 119 250,51 руб.
Удельный показатель
191 020,03 руб./ кв. м
Войти
Легенда
НСПД 2025
10 m
ENG
12:47
12.03.2025


НСПД | Геоинформацио
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
75%
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
01.01.2007
Кадастровый номер
77:01:0003009:5
Кадастровый квартал
77:01:0003009
Адрес
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Новая
Развернуть
Площадь уточненная
709 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Ранее учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
деловое управление (4.1)
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
73 919 241,05 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
104 258,45 руб./кв. м
Войти
Легенда
НСПД 2025
10 m
ENG
12:47
12.03.2025



Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на состав передаваемых прав на объект оценки

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,82	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 20 Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,88
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62	0,79
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65	0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,64	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

ЭО ЦЕНТР»

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний АБН-Консалт

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,86	7,03	14,11
Офисные объекты класса «В»	10,64	7,05	13,25
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,86	9,45	17,87
Офисные особняки	11,86	6,92	17,20

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,68	7,22	15,95
Офисные объекты класса «В»	11,25	7,68	16,75
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,11	8,88	19,69
Офисные особняки	12,71	7,31	17,10

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,9%	7,2%	14,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,4%	7,0%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	3,5%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,0%	3,5%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	7,6%	4,3%	10,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	7,9%	4,0%	11,8%

ООО «НЕО ЦЕНТР»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

01.01.2025

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

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

Прибыль предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 22. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,0%	9,5%	26,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,2%	24,7%
3. Объекты свободного назначения	17,9%	9,7%	26,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	20,0%	10,8%	29,1%

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3668-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,09	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,13	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,09	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,09	0,05

Себестоимость строительства для офисной и торговой недвижимости

Приказ Минстроя России от 16 февраля 2024 г. № 106/пр "Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства" Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-02-2024. Сборник № 02. Административные здания"

https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/420966/

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от «5» марта 2025 г. № 138/пр

Москва

Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства

В соответствии с пунктом 7.14 части 1 статьи 6, частью 11 статьи 8^3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпунктом $5.4.23^6$ пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые «Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-02-2025. Сборник № 02. Административные здания».
2. Признать приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 февраля 2024 г. № 106/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства» утратившим силу.
3. Включить сведения о настоящем приказе в федеральный реестр сметных нормативов.

Заместитель Министра С.Г. Музыченко

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2025, тыс. руб.

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

Административные здания общей площадью:

02-01-001-01	300 м²	167,52
02-01-001-02	1 800 м²	109,66
02-01-001-03	4 500 м²	102,27
02-01-001-04	13 500 м²	96,24

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	0,85
Брянская область	0,83
Владимирская область	0,84
Воронежская область	0,82
Ивановская область	0,84
Калужская область	0,85
Костромская область	0,81
Курская область	0,91
Липецкая область	0,83
Московская область	1,00
Орловская область	0,83
Рязанская область	0,85
Смоленская область	0,83
Тамбовская область	0,87
Тверская область	0,86
Тульская область	0,85
Ярославская область	0,87
г. Москва	1,01

26. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек применяются следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности зданий: 1,02 – для Показателя НЦС 02-02-001-02; 1,04 - для Показателя НЦС 02-02-003-02.

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных

показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,11 – для Показателя НЦС 02-02-001-02.

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для Показателя НЦС 02-02-001-02; 1,04 – для Показателя НЦС 02-02-003-02; 1,01 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для Показателя НЦС 02-02-001-02.

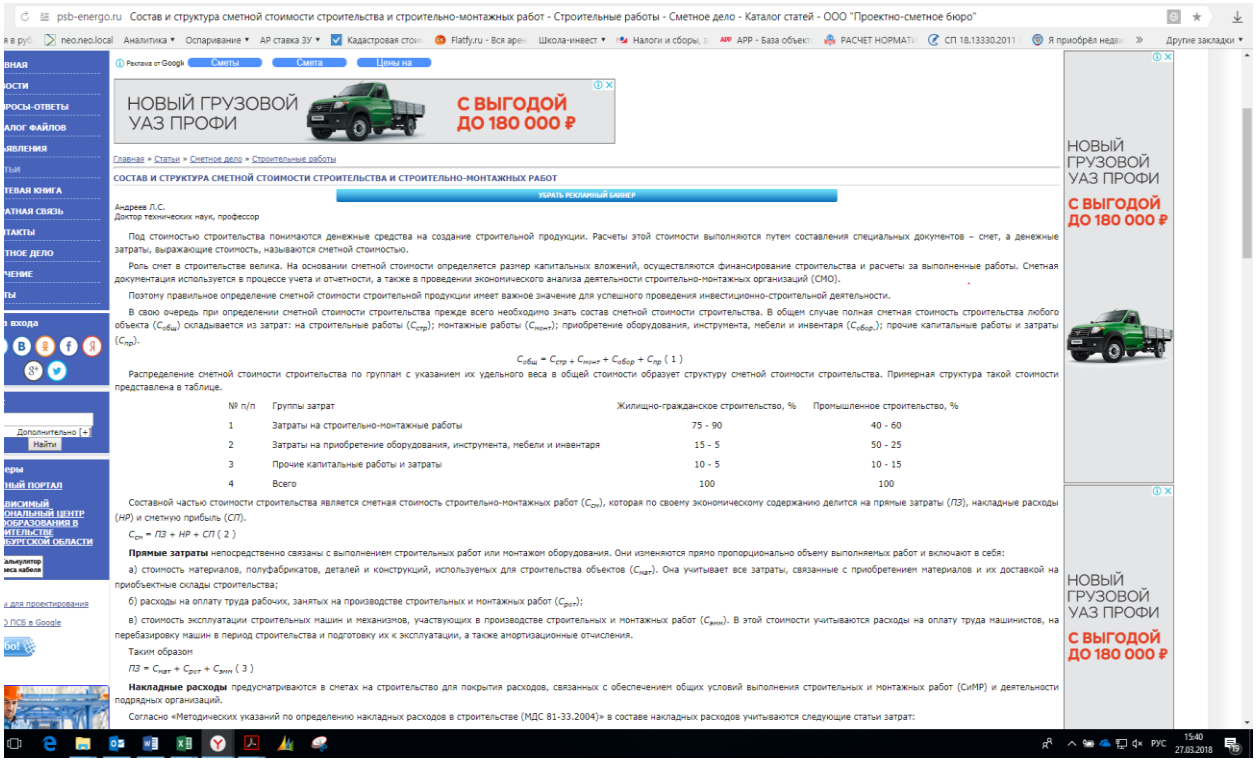
- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной Показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для Показателя НЦС02-02-001-02, 1,03 – для Показателя НЦС 02-04-001-01.

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.

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($С_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($С_{стр}$); монтажные работы ($С_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($С_{обор.}$); прочие капитальные работы и затраты ($С_{пр}$).

$$С_{общ} = С_{стр} + С_{монт} + С_{обор} + С_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($С_{СМ}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$$С_{СМ} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($С_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($С_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

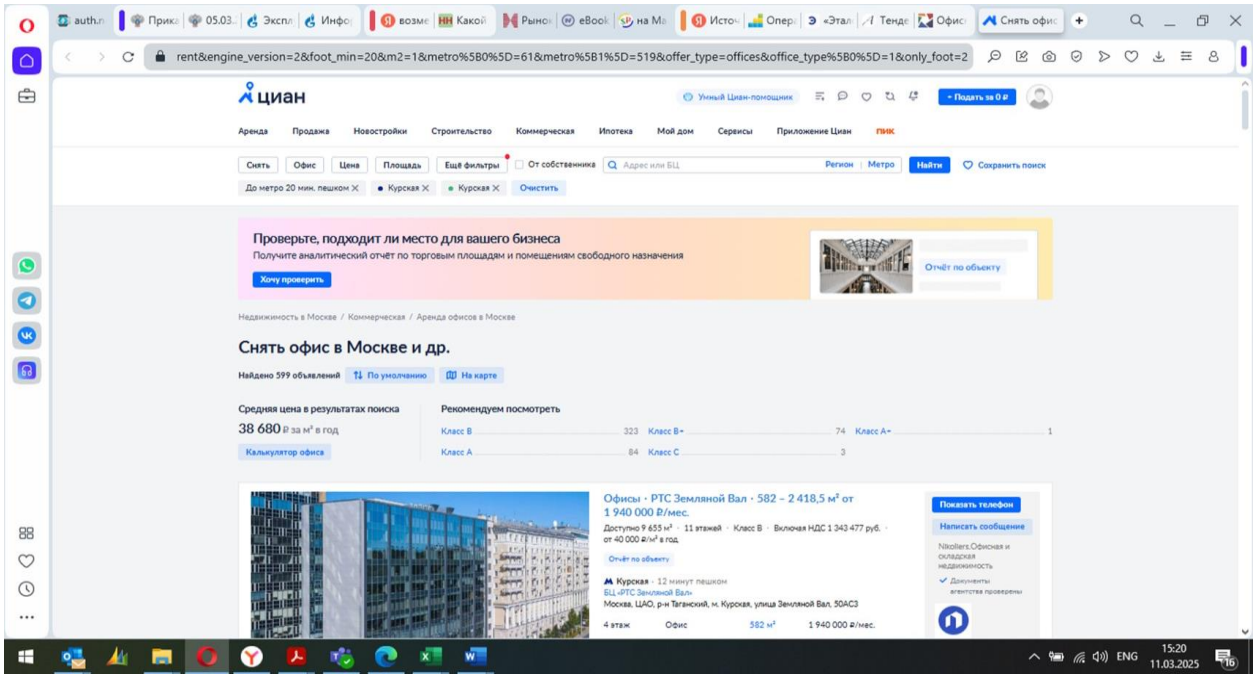
$$ПЗ = С_{мат} + С_{рот} + С_{эмч} \quad (3)$$

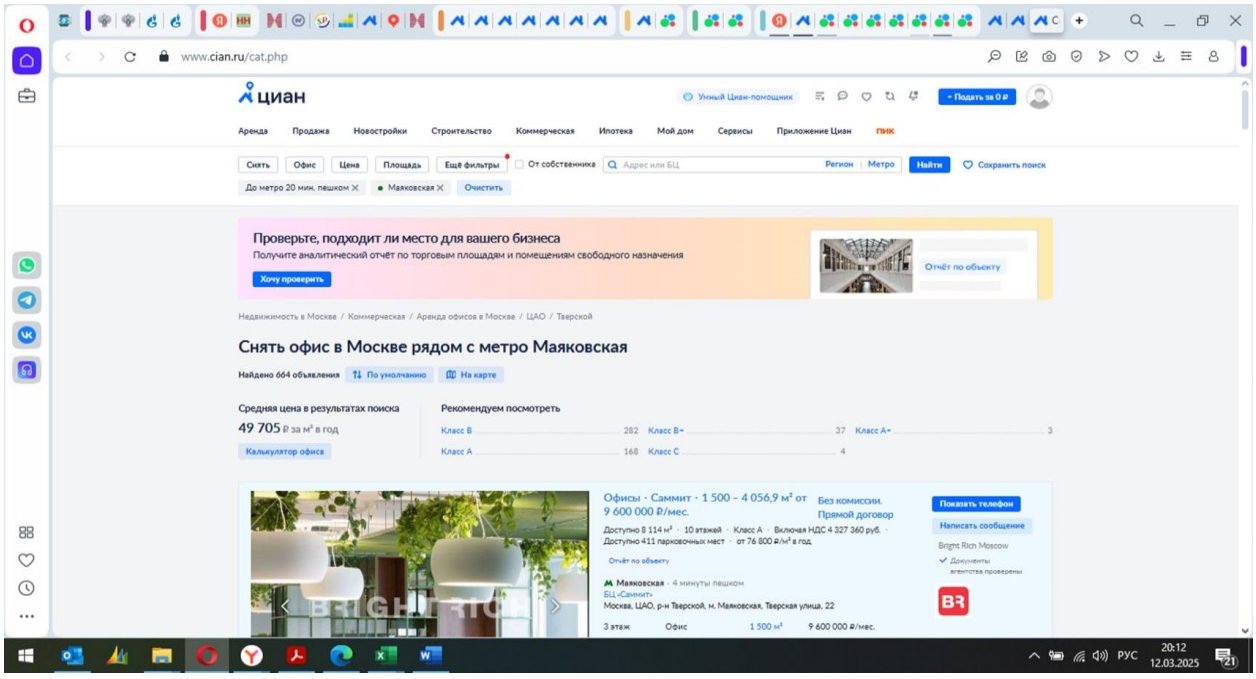
Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

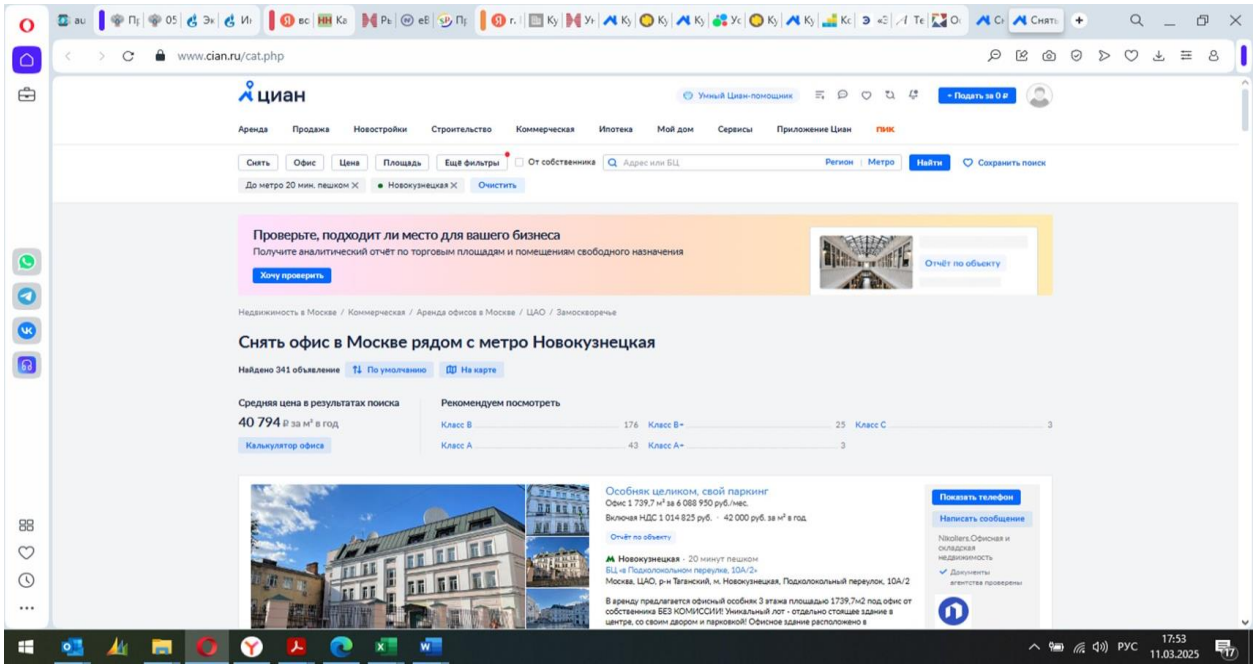
Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

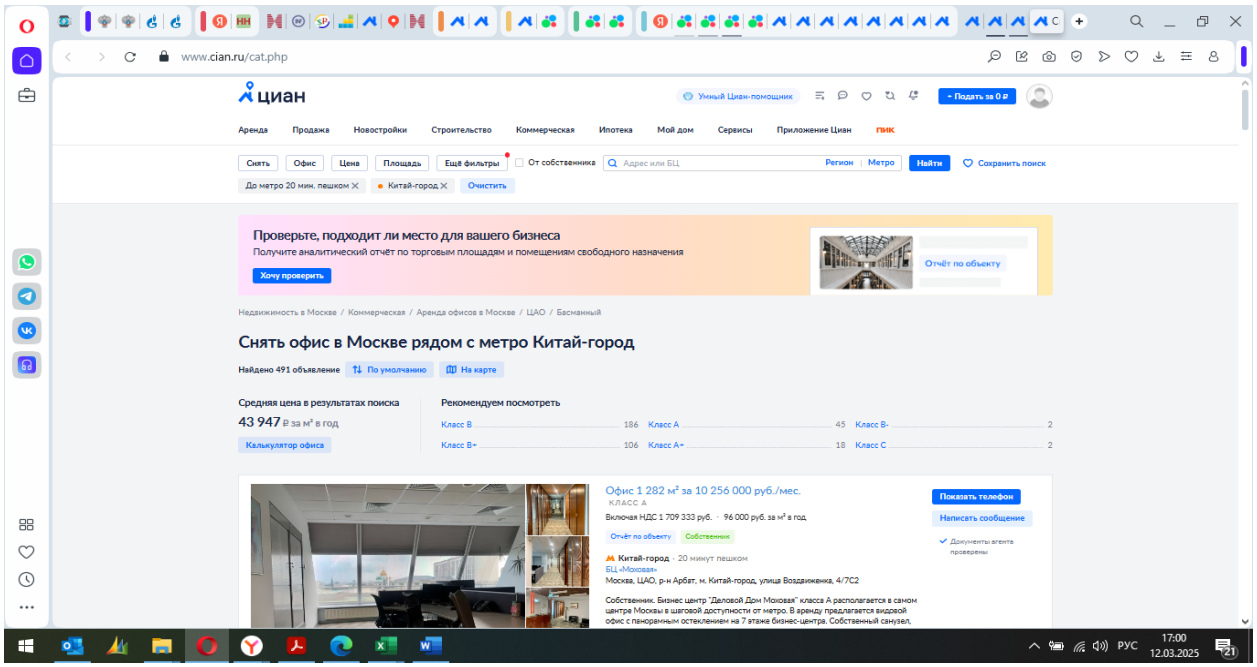
Корректировка на местоположение

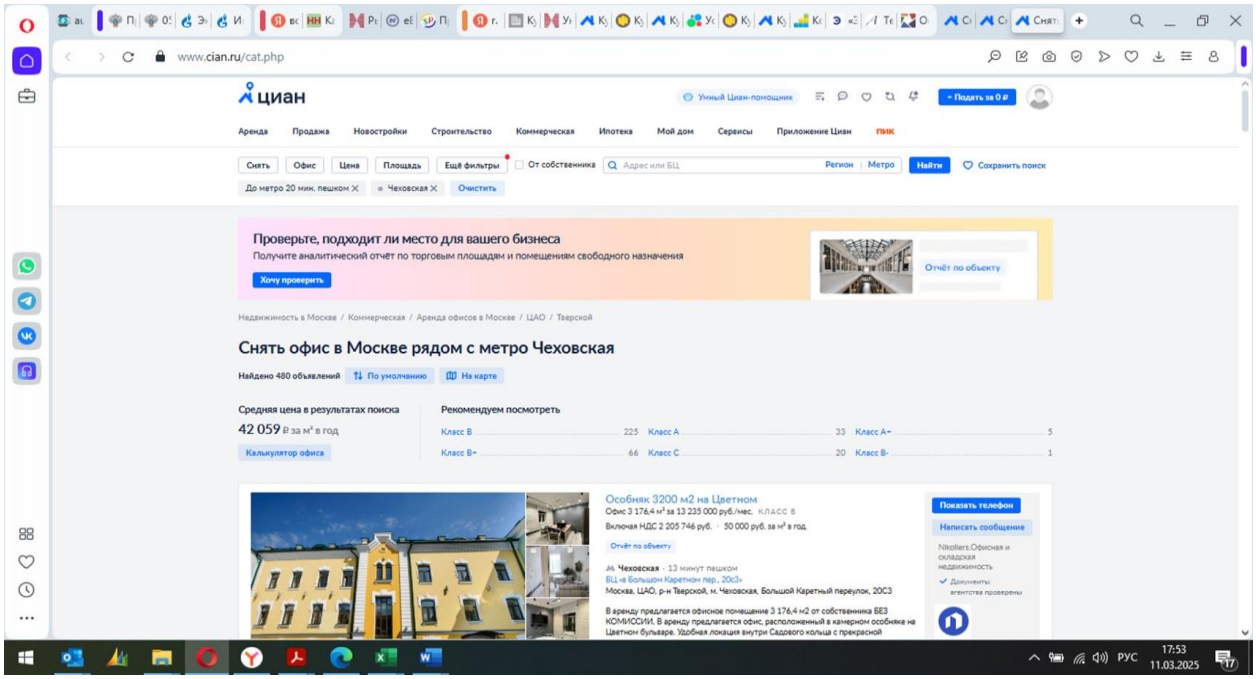
www.cian.ru

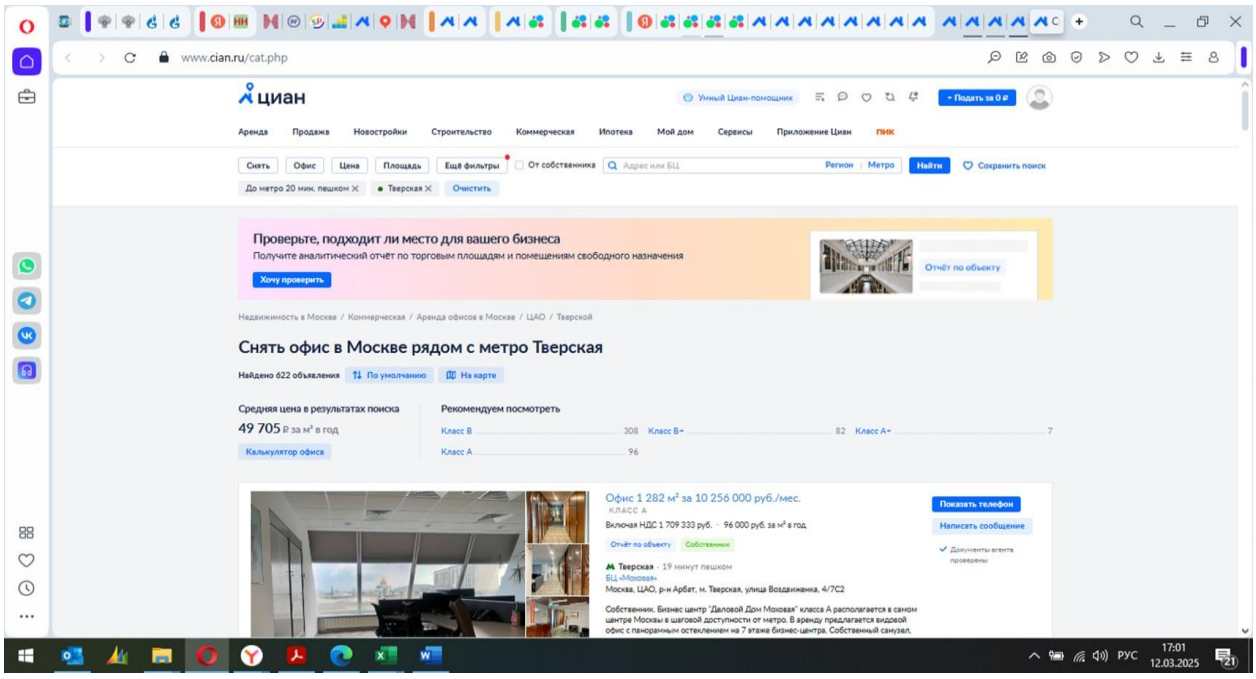


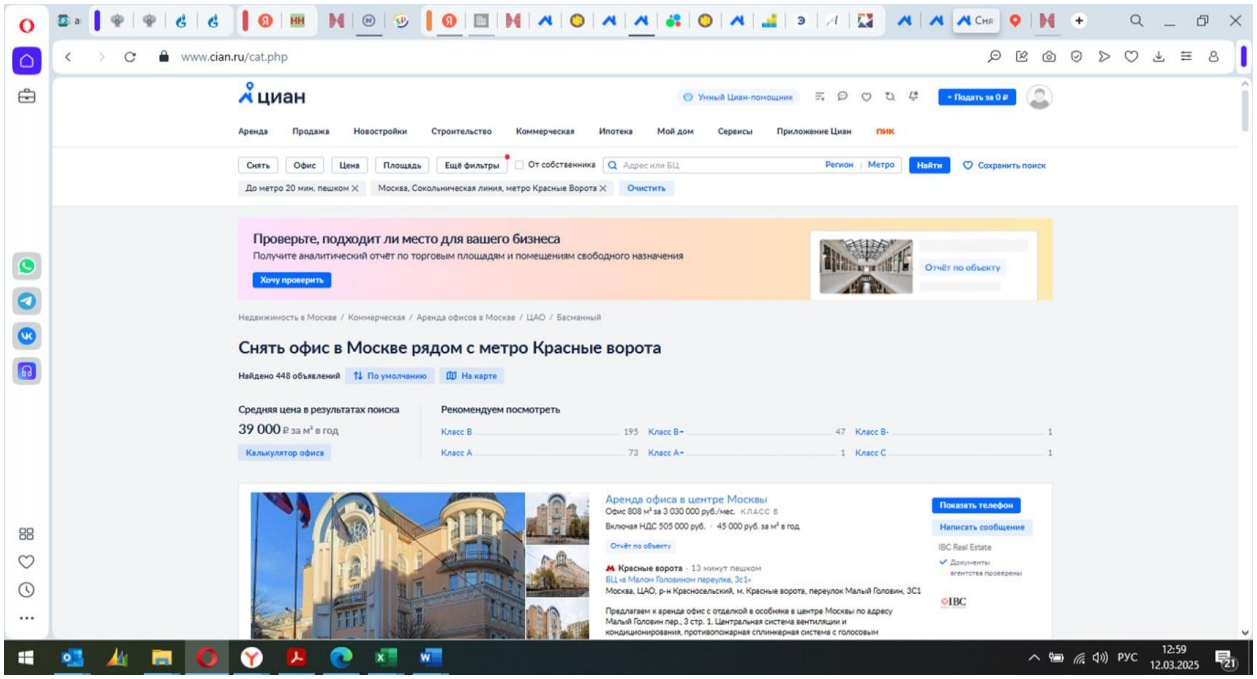



www.cian.ru/cat.php
циан
Снять офис в Москве рядом с метро Новокузнецкая
Найдено 341 объявление
Средняя цена в результатах поиска
40 794 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Особняк целиком, свой паркинг
Показать телефон
Написать сообщение


www.cian.ru/cat.php
циан
Снять офис в Москве рядом с метро Китай-город
Найдено 491 объявление
Средняя цена в результатах поиска
43 947 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Офис 1 282 м² за 10 256 000 руб./мес.
Показать телефон
Написать сообщение


www.cian.ru/cat.php
циан
Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
Хочу проверить
Снять офис в Москве рядом с метро Чеховская
Найдено 480 объявлений
Средняя цена в результатах поиска
42 059 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Особняк 3200 м2 на Цветном
Показать телефон
Написать сообщение


www.cian.ru/cat.php
циан
Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса
Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения
Хочу проверить
Снять офис в Москве рядом с метро Тверская
Найдено 622 объявления
Средняя цена в результатах поиска
49 705 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Офис 1 282 м² за 10 256 000 руб./мес.
Показать телефон
Написать сообщение



Корректировка на удаленность объекта от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.



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.

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 площадь

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	K s = (So/Sa) ^- 0,19
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	K s = (So/Sa) ^- 0,24

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	K s = (So/Sa) ^- 0,26
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	K s = (So/Sa) ^- 0,30

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на линию домов

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,82	0,93	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,96	0,92
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,90	0,81
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	0,91

Уровень вакантности

https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Вакантность: Москва и Санкт-Петербург

6,4% Вакансия в торговых центрах Москвы: IV кв. 2024 г.

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,8/7,6
Открыто в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	181,0/101,4
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	815,7/377,5
Доля вакантных площадей, %	6,4% (-2,0 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	594

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

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

https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	**0,92**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	**0,84**
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	**0,94**
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	**0,86**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/



Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.85	0.95	0.90
Складские (отапливаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (не отапливаемые)	0.85	1.00	0.93
Складские (охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (морозильные)	0.90	1.00	0.95
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Производственные	0.80	0.90	0.85
Гостиничные	0.65	0.85	0.75
Банковские	0.85	1.00	0.93
Медицинские	0.85	1.00	0.93
Общественного питания	0.75	1.00	0.88
Сферы услуг	0.85	1.00	0.93
Фитнес	0.75	1.00	0.88
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.75	1.00	0.88
Автосервис	0.80	0.95	0.88
Паркинг	0.95	1.00	0.98

Назад к справочнику

Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%

Требуется

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

01.01.2025

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	2024	2025 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	804	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9-10	10-11	9,5-10,5	10-11	10-11
Торговая недвижимость	9-10	10-11	10,5-11,5	11-12	11-12
Складская недвижимость	11-12	11-13	10,5-12	11-12,5	11-12,5

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024



Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,0...7,4	6,1...7,6	7,1...8,0
2	Торговые помещения	9,8...10,6	10,3...10,9	10,8...11,2
3	Производственные помещения	9,5...10,3	9,8...11,0	10,4...12,1

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса A, B	0.070	0.100	0.085
Складские класса C,D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	III кв. 2024
Офисы	10,50-11,50%
Торговые центры	11,50-12,50%
Склады	11,00-12,00%

Справочник коэффициентов, применяемых для определениея стоимость объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г., Группа компаний "АБН-Консалт"

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

Среднерыночная величина операционных расходов

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024, https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2024

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,8/7,6
Открыто в I полугодии 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	132,3/70
Планируется к открытию во II полугодии 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈317,3/≈210
Доля вакантных площадей, %	5,7% (-2,7 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	15 000 –180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	6 000 – 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	574

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF Group Research, 2024

Безрисковая ставка

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

Выбрать дату: 11.03.2025

Значения КБД Московской биржи 11.03.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	20,97	19,63	18,6	17,81	16,1	15,49	15,16	15,08	15,03	14,97	14,93	14,91

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

>NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"13" марта 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №25 от 04.05.2025 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ", между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр", совместно с представленным ниже представителем на объекте

Тренинг-менеджер
(должность)

Волчина О.Ю.
(фамилия, инициалы)

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33, в составе:

1. Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м;
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Стороны:

Представитель _____ / _____ / **АО** Крестина Е.А. **"НЭО Центр"**

Представитель _____ / _____ / **на** Волчина О.Ю. **объекте**

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739–39–77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: "13" марта 2025 г.

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33, в составе:

– право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номер на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Окружающая застройка: метро, жилые комплексы, вокзал,

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций в здании:

Наименование	Показатель
Отопление	цор
Электроснабжение	цр.
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	город
Канализация	город
Лифт	нет
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+
Охрана здания и прилегающей территории	охрана здания

Внешнее благоустройство: оч. хор.

Наличие парковки (организованная/стихийная) подземная, городская платная

Дополнительные примечания: _____

2

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Общие помещения



Фото 2. План этажа (эвакуации)



Фото 3. Внутреннее помещение



Фото 4. Внутреннее помещение



Фото 5. Внутреннее помещение



Фото 6. Внутреннее помещение



Фото 7. Внутреннее помещение



Фото 8. Внутреннее помещение



Фото 9. Внутреннее помещение



Фото 10. Внутреннее помещение



Фото 11. Внутреннее помещение



Фото 12. Внутреннее помещение



Фото 13. Внутреннее помещение



Фото 14. Внутреннее помещение



Фото 15. Внутреннее помещение



Фото 16. Внутреннее помещение



Фото 17. Внутреннее помещение



Фото 18. Внутреннее помещение



Фото 19. Фасад здания



Фото 20. Фасад здания



Фото 21. Фасад здания



Фото 22. Фасад здания

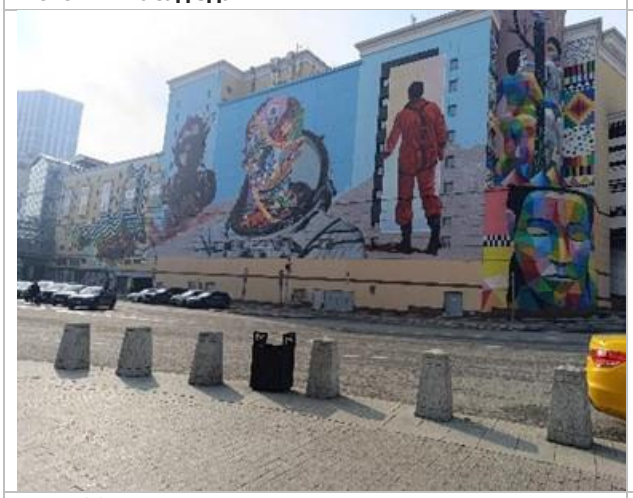


Фото 23. Фасад здания



Фото 24. Фасад здания



Фото 25. Адресный ориентир



Фото 26. Подъездные пути



Фото 27. Подъездные пути



Фото 28. Подъездные пути

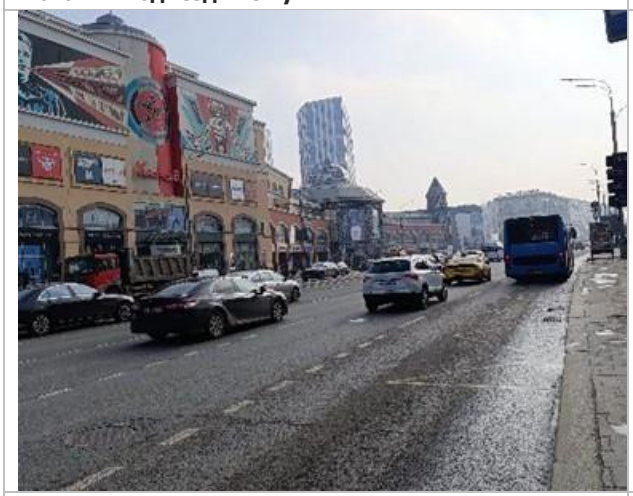


Фото 29. Подъездные пути

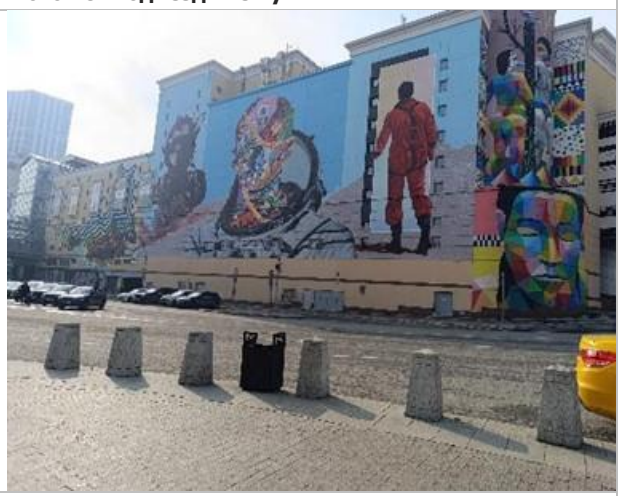


Фото 30. Подъездные пути

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя