



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-11 ОТ 23.03.2023 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:11:0020408:16188, ПЛОЩАДЬЮ 1 822 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. О. КРАСНОГОРСК, Д. ПУТИЛКОВО, БУЛЬВАР СПАСО-ТУШИНСКИЙ, Д. 1, С УЧЕТОМ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 231 +/-22 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:11:0020408:6802, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК-2"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", (номер регистрации 4093, дата регистрации 09.07.2020 г.), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия, лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" (Правила доверительного управления №4093 зарегистрированы Банком России 09.07.2020 г.).

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.alfacapital.ru, а также по адресу: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, по телефону +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

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 эмиссии 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.....	9
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	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
3.4. Классификация недвижимого имущества	29
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	29
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	31
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	34
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	37
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	38
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	41
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	43
5.5. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г.	44
5.6. Анализ сегмента рынка объекта оценки	50
5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2022 г.	52
5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2022 г.	71
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
6.1. Основные положения и терминология	83
6.2. Классификация основных средств	86
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	88
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	88
6.5. Этапы проведения оценки.....	91
6.6. Характеристика подходов к оценке	91
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	98
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	100
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	100
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	100



РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	127
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	127
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	127
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	137
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	137
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	139
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	140
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". • право долгосрочной аренды на земельный участок
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "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:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> • земельный участок: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "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:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №11 от 10.03.2023 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>23.03.2023 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>№ОКНИП-ТС-2566/20-11</p>



Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки ¹	597 264 000 (Пятьсот девяносто семь миллионов двести шестьдесят четыре тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (20%))	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))	425 842 000 (Четыреста двадцать пять миллионов восемьсот сорок две тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%))	601 561 200 (Шестьсот один миллион пятьсот шестьдесят одна тысяча двести) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%), в том числе:	601 561 200 (Шестьсот один миллион пятьсот шестьдесят одна тысяча двести) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (с учетом НДС)	547 841 000 (Пятьсот сорок семь миллионов восемьсот сорок одна тысяча) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (с учетом НДС)	53 720 000 (Пятьдесят три миллиона семьсот двадцать тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	501 301 000 (Пятьсот один миллион триста одна тысяча) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (без учета НДС)	456 534 000 (Четыреста пятьдесят шесть миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (без учета НДС)	44 767 000 (Сорок четыре миллиона семьсот шестьдесят семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой 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	Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.
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,	Права на объект оценки: <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого

¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 23.03.2023 г.

	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" ²
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 23.03.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	23.03.2023 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание, входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения:	<ol style="list-style-type: none"> 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.

² 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".



3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Ограничения оценки	1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
	2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, 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.
	3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
---	--

Указание на форму составления отчета об оценке	<p>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.</p> <p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").</p>
---	---

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)	Отсутствует
---	-------------

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	8 (Восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 23.03.2023 г.
--------------------------------------	--

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
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", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (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	+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение 4-1а, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 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" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 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



	<p>программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.;</p> <p>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.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>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 оценщиков³.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p> <p>ИНН 7728142469, КПП 770301001</p>
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", от 14.04.2022 г.

³ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

⁴ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.
Передан через Диадок 23.03.2023 13:05-GMT+03:00
86571313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 10 из 336



Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н;

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 22.03.2023 г. находилась на уровне 11,3352%⁵.
2. 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.
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. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона)⁶, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

⁵ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

⁶ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета



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:

- (а) состояние и местонахождение актива;
- (б) 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 аренды⁷, 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.

8. 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.
9. 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. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений.
11. 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 18.03.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 23.03.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
12. 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.

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета [Передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00 8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67](#)
Страница 13 из 336

13. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды, предоставленного Заказчиком. В соответствии с подпунктом 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды, по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.
14. 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.
15. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
16. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки

17. 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 №11 от 10.03.2023 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Объект оценки представляет из себя здание магазина "Перекресток" с наземной парковкой на прилегающей территории земельного участка.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1 Новокуркинское шоссе
Правообладатель объекта недвижимости	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 27.04.2021 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:11:0020408:16188
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 23.09.2022), руб. (без НДС) ⁸	458 730 833
Кадастровая стоимость, руб.	118 946 427,86
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	65 283,44
Величина налога на имущество, руб./год ⁹	2 378 929
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:11:0020408:16188-50/422/2021-12 от 14.04.2021 (Доверительное управление) № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-7 от 01.02.2021 (Аренда (в том числе, субаренда))
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

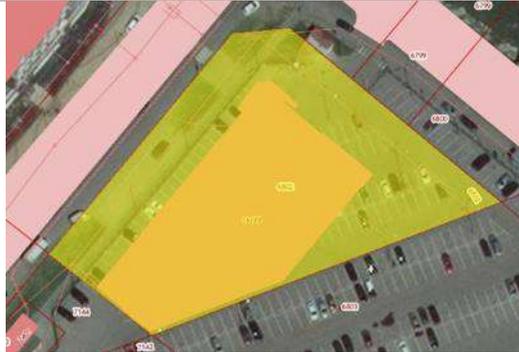
⁸ В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (23.09.2022 г.).

⁹Начиная с 2023 г. и далее величина налога на имущества составляет 2,0% от кадастровой стоимости. Передач через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 15 из 336

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково Новокуркинское шоссе
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Администрация Красногорского муниципального района Московской области; Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка №467 от 24.12.20215; Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г. Выписка из ЕРГН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.20215 г. от 18.08.2021 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации ¹⁰
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Для иных видов жилой застройки
Площадь земельного участка, соток	42,31
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:11:0020408:6802-50/001/2017-3 от 21.12.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:11:0020408:6802
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	53 687 328,24
Арендная плата за земельный участок, руб.	504 673,68
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 268 904,00

Границы участка (<https://pkk.rosreestr.ru/>)



Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1.

¹⁰ В соответствии с п. 2.1.31 Договора аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Арендодатель должен в срок до 31.12.2021 г. изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" (п. 4.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 23.03.2023 №450) <https://pkk.rosreestr.ru/>



Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки¹¹

Красногорский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 г. в центральной части Московской области России.

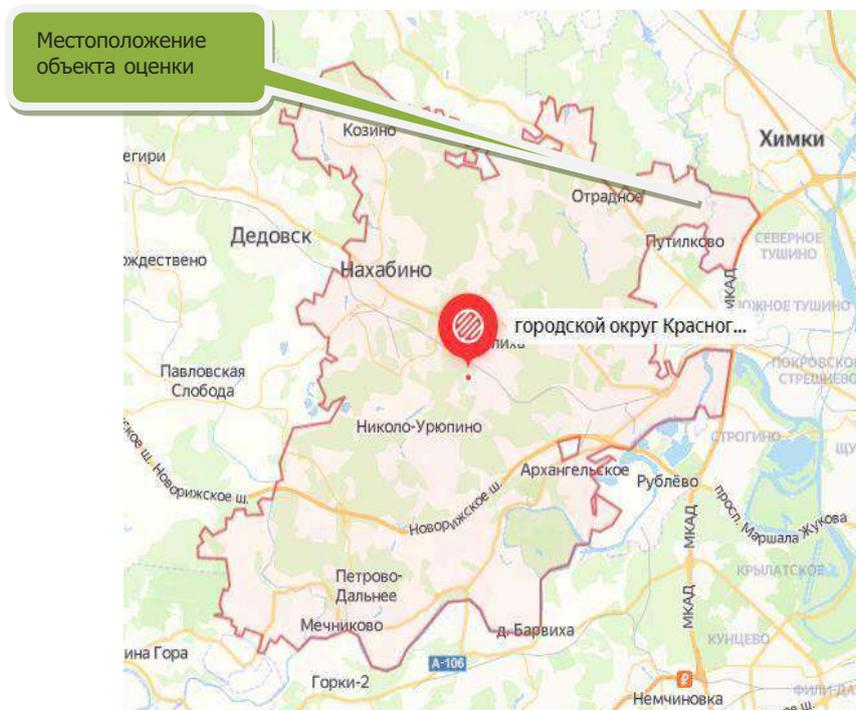
09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений. 23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Административный центр — город Красногорск.

Площадь района — 223,39 кв. км. Район граничит на востоке с городом Москвой, на юге с Одинцовским, на западе с Истринским, на севере с Солнечногорским муниципальными районами и городским округом Химки Московской области. Население района — 231 375 чел¹². (2022 г.).

Карта городского округа Красногорск представлена на рисунке ниже (Рисунок 3.1).

Рисунок 3.1. Карта городского округа Красногорск



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Красногорский район образован в сентябре 1932 г. путем преобразования Сходненского района. 07.10.1940 г. указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий поселок Красногорск, насчитывавший в то время 20 тыс. жителей, был преобразован в город.

01.07.2012 г. в рамках проекта расширения Москвы из городского поселения Красногорск в состав района Кунцево ЗАО г. Москвы была передана территория площадью 570 га. Вместе с территорией из сельского поселения Барвихинское Одинцовского района переданные участки образуют площадку Рублево-Архангельское. Ранее планировалась к передаче также деревня Гольево данного поселения, но от этих планов отказались.

¹¹ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

¹² <https://bdex.ru/naselenie/moskovskaya-oblast/n/krasnogorskiy/>

09.01.2017 г. законом № 186/2016-03 муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него 2 городских и 2 сельских поселений.

23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Красногорск – является одним из наиболее динамично развивающихся городов России. В рейтинге устойчивого развития городов России, составляемом на основе 32 статистических показателей агентством SGM по методике McKinsey, Ernst&Young и др. по итогам 2015 г. Красногорск занимает 12-е место среди 179-ти крупных городов страны

Экономическая активность в районе в основном связана с обрабатывающей промышленностью и строительством; растет роль малого бизнеса. В 2011 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и оказанных услуг составил 80,6 млрд руб., из которых 44,5% — доля промышленных организаций. Важнейшие предприятия района — ОАО "Красногорский завод им. С. А. Зверева", ООО "КНАУФ ГИПС", ООО "Первый полиграфический комбинат", ЗАО "Полиграфический комплекс "Экстра-М", ЗАО "Бецема", ОАО "Биомед им. И. И. Мечникова", ОАО "Красногорсклексредства". Оборот розничной торговли за 2011 г. составил около 50 млрд руб.

Через район проходит федеральная автодорога М9 "Балтия" (Новорижское шоссе), а также автодороги Волоколамское шоссе, Р111 (Пятницкое шоссе). Помимо этого, территорию района пересекает железная дорога Москва — Рига.

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

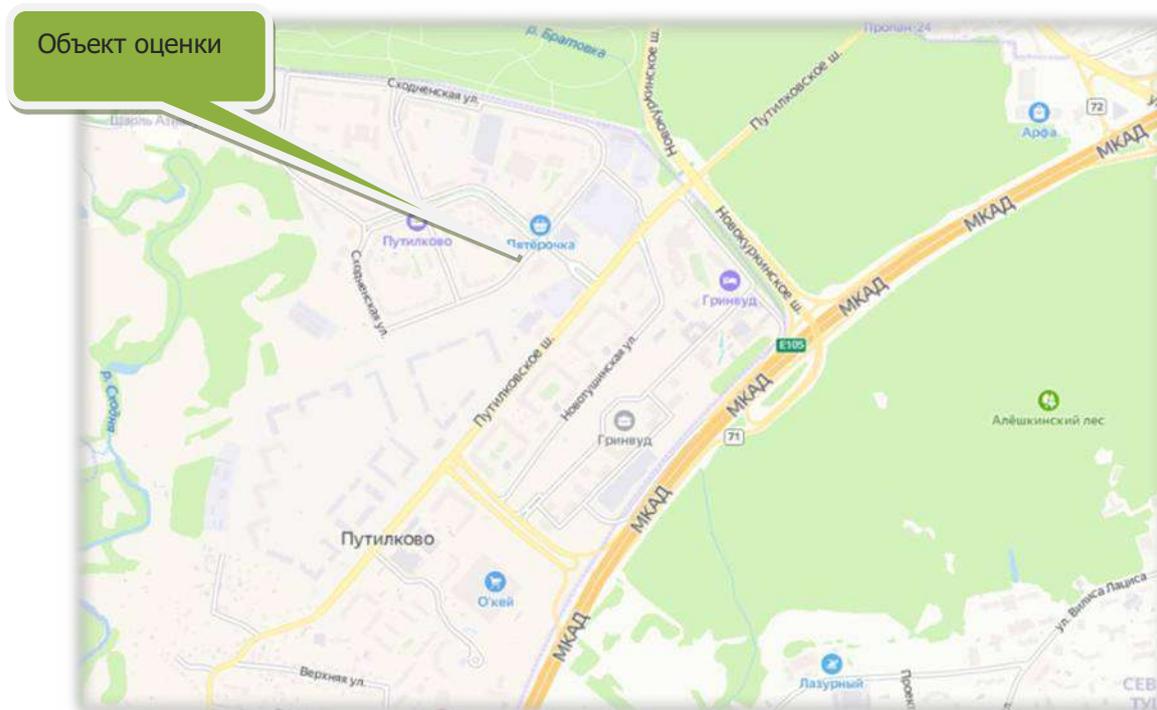
Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: непосредственно перед объектом расположена остановка наземного общественного транспорта: "Спасо-Тушинский бульвар". Основной транспортной магистралью является Путилковское шоссе
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"



Рисунок 3.2. Местоположение объектов оценки на карте городского округа Красногорск Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.3. Местоположение объектов оценки на карте городского округа Красногорск Московской области (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в д. Путилково городского округа Красногорск Московской области, на первой линии домов ул. Сходненской в окружении многоквартирной жилой застройки. На расстоянии 1,5 км расположен МКАД. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.

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

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального торгового центра.

Остановка общественного наземного транспорта "Спасо-Тушинский бульвар" расположена непосредственно перед объектом оценки.

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

Выводы из анализа характеристик местоположения 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 окружении жилой застройки, в пешей доступности от 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 достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН от 27.04.2021 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. на земельный участок;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копию Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.;
- копию Градостроительного плана земельного участка №RU50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.;
- копию дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копию договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.
- копию технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копию технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копии справок розничного товарооборота;



- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право долгосрочной аренды ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., у оцениваемого здания существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)¹³, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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:

- (а) состояние и местонахождение актива;
- (б) 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 аренды¹⁴, 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.

¹³ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также разделе 8.3 Отчета (справочно)

¹⁴ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета [Передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00 8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67](#)
Страница 21 из 336

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Перекресток").

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого здания приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4).

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2019
Срок полезной службы, лет	55 ¹⁵
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	1 822,0
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹⁶	
Наружные и внутренние капитальные стены	Ячеистобетонные блоки, утеплитель, вентфасад
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Нет данных
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 здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	1 822,0
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

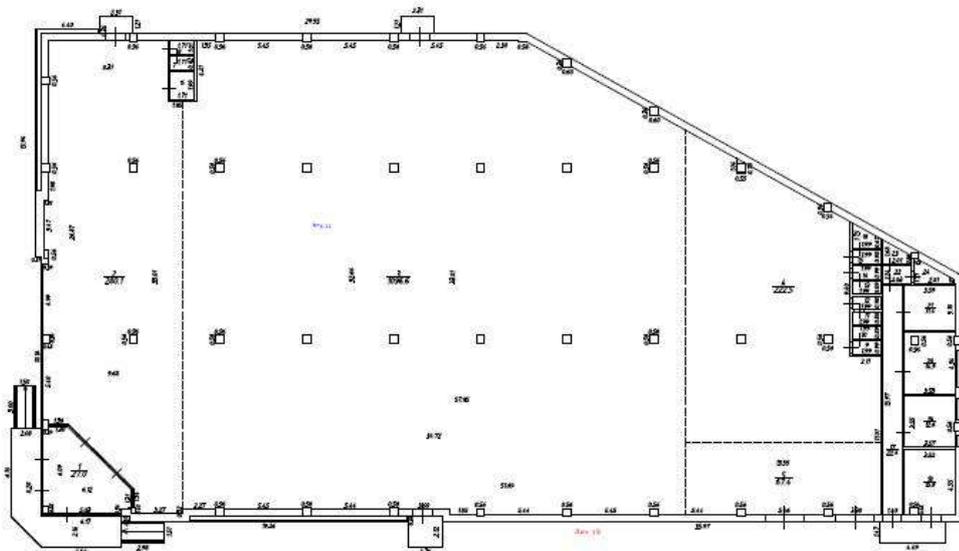
Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

¹⁵ 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.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹⁶ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703



Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 29.10.2019 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

- электроэнергия – договор №80703989 от 12.02.2020 г. с АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ";
- теплоэнергия – Договор №Д801380/19 от 27.08.2019 с ООО "ТЕРМОТРОН";
- холодное водоснабжение и стоки – Договор №Д848463/19 от 01.12.2019 г. с ООО "Жилищно-коммунальное хозяйство "Водоконал+".

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 ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору №6/н от 04.12.2020 г. сроком до 04.12.2035 г. (15 лет). Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды

объекта оценки соответствуют верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.21 (соответствует верхней границе¹⁷).

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочного договора аренды на возможность его досрочного расторжения. Ниже приведен анализ условий Договора аренды.

По условиям Договора односторонний отказ от его исполнения возможен по инициативе одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и в случаях, предусмотренных Договором аренды.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, досрочное расторжение договора по требованию арендодателя возможно по основаниям, предусмотренным ст. 619 ГК РФ, а именно в случаях, когда арендатор:

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает имущество;
3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
4. 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.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, досрочное расторжение договора по требованию арендатора возможно по основаниям, предусмотренным ст. 620 ГК РФ, а именно в случаях, если:

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. 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;
3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Согласно существующей судебной практике, суд отказывает арендаторам в иске о расторжении договора аренды, в случаях, если арендодатель не допустил каких-либо нарушений условий договора.

¹⁷ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.12-5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также раздел 8.3 Отчета (стр. 23-25) передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 24 из 336



В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением арендодателя за 10 рабочих дней в случаях:

1. когда Арендодатель создает препятствие пользованию зданием в соответствии с условиями договора или назначением здания;
2. переданное здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены арендатором при осмотре зданием;
3. неисполнение заверений, предусмотренных п. 1.6. договора;
4. Арендодатель нарушил оно из нескольких обязательств, предусмотренных договором;
5. наличие обстоятельств, не связанных с действиями Арендатора, не позволяющие получить лицензию на право осуществления в здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости;
6. в случае наступления обстоятельств, указанных в абз. 1 п. 3.111. договора;
7. неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.1.3. договора.

Условия данного пункта подлежат применению если указанные выше основания для отказа от договора не были устранены арендодателем в течение 40 рабочих дней с момента получения требования арендатора об их устранении.

Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договора в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Согласно рекомендациям АРБ¹⁸ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

- 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 Приложении.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных собственником имущества, рыночным данным арендных ставок.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. составляет 27 662 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды составляет 27 662 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 5 400 до 60 000 руб./кв. м/год с НДС (от 4 500 до 50 000 руб./кв. м/год без НДС, средневзвешенная арендная ставка 20 500 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.14).
- по данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г.о. Красногорск Московской находится в диапазоне от 5 400 до 52 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 492 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.16).

¹⁸ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchnik.ru/docs/1069.html>

- по данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 516 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 500 до 21 516 руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.17).
- по данным анализа рынка в районе расположения объекта оценки арендная ставка варьируется в диапазоне от 17 до 51 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 14 до 42 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.21).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 27 662 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в дополнительном соглашении №2 от 15.11.2022 г. к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.

По состоянию на дату оценки также заключен Договору №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.



Таблица 3.5. Основные условия Договора аренды нежилого здания

Номер, дата и срок действия договора аренды	Адрес	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.12.2020 г. до 20.02.2021 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.02.2020 г. до даты выдачи (включительно) Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период со следующего дня после выдачи Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес. без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период со следующего дня после выдачи Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес., без НДС на период с 01.01.2023 до 31.12.2023 г. (согласно ДС №2 от 15.11.2022 г. к Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г.)	Примечание
Договор аренды б/н от 04.12.2020 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	1 000,00	3 150 000,00	4 500 000,00	4 200 000,00	<p>Арендная плата не включает в себя оплату потребленных Арендатором в здании коммунальных услуг.</p> <p>Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование зданием, пользование местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой здания, земельным участком, на котором расположено здание, площадкой для хранения мусора, местом для размещения информационной конструкции, вывески и охладителей (конденсаторов) арендатора, а также плату за Эксплуатационные услуги.</p> <p>Арендатор за счет собственных средств производить текущий ремонт здания.</p> <p>Арендодатель производит за свой счет: капитальный ремонт здания; услуги по уборке МОП и прилегающей территории; услуги по вывозу мусора с территории МОП, за исключением мусора образовавшегося от деятельности Арендатора; услуги по содержанию и эксплуатации внешних инженерных систем (за исключением указанных систем внутри здания); оплачивать арендную плату за земельный участок.</p> <p>Арендодатель обязуется в срок не позднее 31.12.2021 г. в установленном законом порядке изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" или иной основной вид разрешенного использования, предусматривающий в соответствии с применимым законодательством возможность использования земельного участка/здания в целях торговой деятельности.</p> <p>Арендная плата состоит из 2-х частей: фиксированная и переменная (плата с оборота).</p> <p>Начиная с 3 месяца аренды, арендная плата состоит из фиксированной ставки и платы с оборота.</p> <p>Ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота, за соответствующий оплачиваемый месяц аренды и фиксированной ставкой за тот же месяц, НДС не облагается.</p> <p>Если фиксированная ставка за соответствующий оплачиваемый месяц превысит или будет равна проценту от товарооборота за тот же месяц, то плата с оборота за такой месяц не начисляется и оплате не подлежит.</p> <p>Начиная с 5 года с даты подписания акта приема-передачи размер фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на уровень инфляции (ИПЦ), но не более чем на 4% от действующего размера фиксированной ставки</p>

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.6. Основные условия Договора субаренды части земельного участка

№ п/п	№ договора	Адрес	Общая площадь участка, кв. м	Арендуемая площадь участка, кв. м	Дата заключения	Срок договора, месяцев	Дата окончания	Арендатор	Фиксированная ставка арендной плата в период с 05.12.2022 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./год, без НДС
1	Договор №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	4 231,00	4 231,00	05.12.2022	36	05.12.2025	ООО УК "Смарт"	5 000,00	60 000,00
ИТОГО				4 231,00					5 000,00	60 000,00

Источник: данные Заказчика



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. Оцениваемое здание участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое здание 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";
- 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 Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

Ненао — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и нежилое здание.

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 здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Площадь, кв. м	1 822,0
Год постройки/реконструкции	2019
Хронологический возраст	4
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50



Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	46
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	61
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	55
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	54

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 земельным участкам, на которых расположено оцениваемое здание, подведены все 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 18.03.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 23.03.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	18.03.2023 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Оганиссян А. А.
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
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 оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.9. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²⁰ 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 Statirelt²¹, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 3–12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 8 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

¹⁹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²⁰ 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.

²¹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2023-goda>



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 Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, является их текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания также является его текущее использование в качестве здания торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

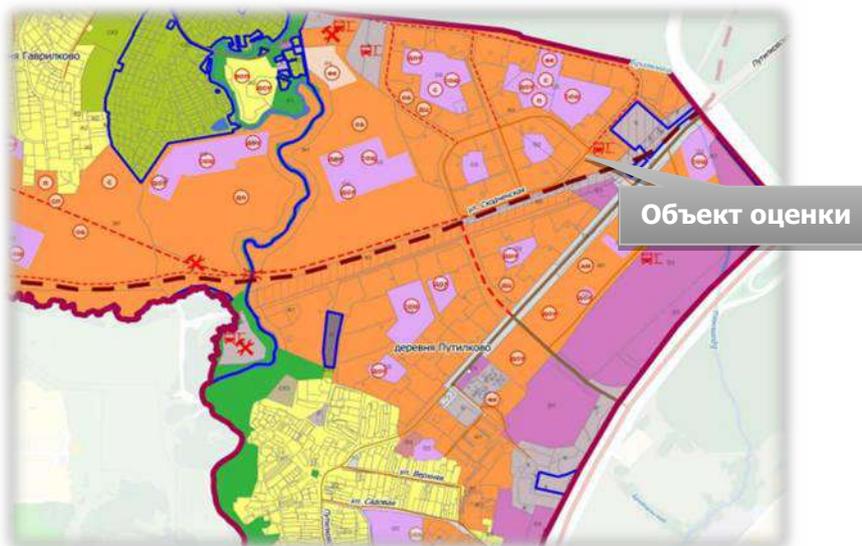
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Согласно Генеральному плану городского округа Красногорск Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана городского округа Красногорск Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с п. 2.2. ГПЗУ №РУ5050500-MSK004481 от 28.08.2017 г. основными видами разрешенного использования земельного участка являются: для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками. Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке общественных зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-офисного комплекса.</p>
Финансовая целесообразность и	<p>Рассматриваемый земельный участок расположены в д. Путилково г.о. Красногорск Московской области в окружении многоквартирной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от объектов наземного</p>

Критерий анализа максимальная продуктивность	Анализ транспорта. Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения торгового здания (магазин).
Вывод	Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана городского округа Красногорск Московской области



Функциональные зоны *

- ж1 Зона многоквартирной жилой застройки
- ж2 Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- о1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- о2 Зона специализированной общественной застройки (зона размещения объектов социального, бытового, образовательного, культурного и религиозного назначения)
- о3 Общественно-производственная зона
- о4 Общественно-жилая зона

Источник: https://krasnogorsk-adm.ru/images/GENPLAN2019/GENPLAN2019_karta_FZ.pdf

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого здания, расположенного на оцениваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке здания и его обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

Таким образом, наиболее эффективным использованием здания является его использование в соответствии с функциональным назначением в качестве торгового здания.



РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации²²

- Специальная операция российских войск на Украине, начатая 24 февраля 2022 г., была встречена введением жестких и широкомасштабных экономических санкций. Санкции затронули финансовую, энергетическую, транспортную, технологическую сферы и визовую политику. Так, Европейский союз, США и еще ряд государств заморозили иностранные активы российских политиков и предпринимателей, а также ограничили им въезд на свою территорию. Европейский Союз запретил операции по управлению резервами и активами Центробанка, а в дальнейшем отключил от системы SWIFT ряд российских банков, ввел запрет на инвестиции, отправку оборудования и технологий, оказание услуг в нефтяной и энергетический секторы РФ, ограничил импорт из России некоторых товаров из стали и железа. США ограничили импорт российской нефти, сжиженного природного газа (СПГ) и угля, а позже ряда товаров, произведенных в России. Ряд стран закрыли воздушное пространство для самолетов России.
- В начале марта Moody's, S&P и Fitch из-за санкций резко снизили долгосрочный рейтинг России до преддефолтного. 15 марта Европейский союз в рамках пакета антироссийский санкций ввел запрет на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.
- Данные за 3 квартала 2022 года оказались лучше ожиданий. Российская экономика выдержала первый удар санкций.
- В декабре годовые приросты цен на большинство товаров и услуг уменьшились по сравнению с ноябрем. В целом за 2022 год инфляция составила 11,94%, что на 3,55 п.п. выше, чем в 2021 году. Основной вклад в увеличение годового показателя внес резкий рост цен в марте — апреле, в мае — декабре инфляция замедлялась.
- В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после -4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года.
- В декабре 2022 – январе 2023 года произошел существенный рост свободной банковской ликвидности. Ее основным источником стало наличие значительных временно свободных средств на счетах Федерального казначейства, размещаемых в крупнейших банках. В конце 2022 года объем средств бюджетной системы, размещенных в банках, вырос на 2 трлн рублей. Основная часть средств размещается на краткие сроки – возвращается в Федеральное казначейство через 6-7 дней. Существенный вклад в рост остатков средств на казначейских счетах внесли средства бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации, которые увеличились за 2022 год в 2,2 раза.

²² <http://www.inveb.ru/articles-menu>, <https://rosstat.gov.ru>

- В период с 21 февраля по 11 марта произошло резкое ослабление рубля, официальный курс рубля к доллару возрос почти на 60%, достигнув исторического максимума 120,4 рубля за доллар. При этом, принятые меры валютного контроля, ограничивающие движение потоков капитала, позволили сдержать дальнейшее ослабление рубля. Несмотря на ослабление в течение декабря, курс российского рубля продемонстрировал рост по отношению к американскому доллару в годовом выражении впервые с 2019-го. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых. Повышение ключевой ставки позволило обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски. В июне ставка вернулась к докризисным значениям — 9,5%, в июле упала до 8%, в сентябре — до 7,5% годовых. В октябре и декабре ЦБ решил оставить ее на прежнем уровне.
- По итогам 2022 г. объем недополученных нефтегазовых доходов составил около 160 млрд рублей по сравнению с базовым уровнем, а в целом за год может достигнуть 1,1 трлн рублей. В соответствии с новым бюджетным правилом объем продажи иностранной валюты из ФНБ составил почти 38,5 млрд рублей – направлены на финансирование дефицита.
- Санкции существенно ударили по потребительскому спросу, снизив покупательную способность доходов населения и изменив потребительские настроения в сторону сбережений. Однако по итогам 3 квартала потребление продемонстрировало восстановительный рост, несмотря на снижение потребительского спроса в сентябре. По итогам 2022 года потребительские расходы могут снизиться на 4,2%.
- Уровень цен на мировых товарных рынках остается высоким (в первую очередь, на нефть и газ). Несмотря на снижение, он может сохраниться повышенным, особенно в случае холодной зимы.
- Снижение деловой активности в мире и в крупнейших развитых странах. Согласно прогнозу Института ВЭБ (базовый сценарий), рост мировой экономики замедлится до 2,5% в 2022 году и до 1,8% в 2023 году по сравнению 6,0% в 2021 году. Ожидается рецессия в США, еврозоне (прежде всего в Германии) и Великобритании.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По оценке Минэкономразвития России, В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после -4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года. По итогам года ВВП может снизиться на 3,1%.
- **24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с** конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством



принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 4-м кварталах 2022 г.

- По данным Росстата, промышленное производство в РФ по итогам 2022 г. сократилось на 0,6%. За последние десять лет падение оказалось не таким сильным, как в 2014 и 2020 гг. В 2022 г. по отношению к 2021 г. рост показал сырьевой (+0,8%) и энергетический (+0,1%) сектора. Объемы добычи полезных ископаемых выросли за счет нефти и природного газа (+0,7%), прочих полезных ископаемых (+5,6%) и предоставления услуг в области разработки месторождений (+5,6%).
- Среди обрабатывающих производств главными драйверами роста в сложной экономической ситуации стали следующие отрасли:
 - фармацевтика (+8,6%);
 - полиграфическая деятельность (+7,8%);
 - производство готовых металлических изделий (+7%);
 - производство напитков (+3,1%);
 - производство одежды (+2,1%);
 - производство машин и оборудования, не включенных в другие группы (+1,9%);
 - производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+1,7%).
- Значительный рост в таких секторах, как фармацевтика, продовольствие и полиграфическая деятельность, обусловлен своевременной переориентацией рынка на удовлетворение внутреннего спроса после ухода иностранных компаний.
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г соответственно. Увеличение объема производства готовых металлических изделий, машин и оборудования, не включенных в другие группы, а также компьютеров, электронных и оптических изделий, скорее всего, вызван увеличением оборонных заказов.
- Благодаря своевременной переориентации рынка сбыта сектор обеспечения электрической энергией, газом и паром по итогам 2022 г. вырос на 0,1%.
- Объем производства сельхозпродукции в России за десять месяцев этого года вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и достиг 7,2 трлн руб.
- По данным Росстата, в 2022 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", вырос на 5,2% по сравнению с 2021 годом.
- Суммарный объем перевозок грузов российским транспортным сектором составил по итогам 2022 года 7,95 млрд тонн. Это на 1,2% меньше, чем за 2021 год. По данным Росстата, объем перевозок автотранспортом за январь-декабрь 2022 года составил более 5,51 млрд тонн – на 0,3% больше, чем годом ранее. Перевозки железнодорожным транспортом по итогам отчетного года составили 1,24 млрд тонн – на 3,7% меньше показателя 2021 года.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- Объем оборота общепита в РФ в 2022 году вырос на 4,7% по сравнению с показателем за 2021 года и составил 2,3 трлн рублей. Об этом говорится в материалах Росстата.
- На конец года уровень безработицы достиг минимального за 2022 год значения - 3,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже показателей на начало

мартовских значений. В целом за год численность безработных граждан снизилась на 445 тыс. человек, или на 13,8%.

- Номинальный показатель зарплаты в 2022 году вырос на 11,6%. Однако рост оказался ниже инфляции.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, по итогам 2022 г. снизились на -1% г/г, в том числе за счет роста доходов в четвертом квартале на 0,9%.
- В 2022 г. номинальный рост рынка потребительских товаров составил 13,6% в годовом выражении, однако продажи, отмечают аналитики, выросли главным образом за счет вклада инфляции, составившего 17%. Вклад реального потребления же был отрицательным и составил -3,4%. В 2015 г. при этом номинальный рост рынка оценивался в 12,5% при вкладе инфляции в 14,1% и снижении продаж на 1,5%.
- В 2022 году курс доллара умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 7 месяцев и за год уменьшился на 4,7940 руб. за 1 долл. США. Максимальная стоимость доллара в 2022 году была зафиксирована в первой половине марта и равнялась 120,3785 руб., а минимальная — в конце июня и составляла 51,1580 руб. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2022 года сложилась в размере 76,09 долл. США за баррель, в январе-декабре 2021 года — 69,0 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2022 года сложилась в размере 50,47 долл. США за баррель, что в 1,44 раз ниже, чем в декабре 2021 года (72,71 долл. США за баррель).
- **28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%.** В апреле-сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.12.2022 г. ключевая ставка составила 7,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 4,0% до 8,0%;
- снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -5% до -1%;
- изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 6,5% до 8,5%;
- укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 65,0 руб. за долл. США до 85,0 руб. за долл. США.

С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.



Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
Инфляция рубля					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	5,8	4,2	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	11.11.2022	5,9	4,8	4,3
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	23.11.2022	5,1	4,2	4,1
Реальный ВВП РФ					
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Февраль 2023	(2,4)	1,5	1,5
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	11.11.2022	(2,4)	1,4	1,6
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	23.11.2022	(1,0)	2,2	2,3
Ключевая ставка					
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Февраль 2022	7,5	6,8	6,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	6,9	6,3	6,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	11.11.2022	11,7	9,0	7,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	23.11.2022	6,3	5,3	4,8
Курс доллара США					
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Февраль 2022	72,0	73,8	75,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,1	68,3	70,9
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	11.11.2022	73,2	75,8	79,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	23.11.2022	66,0	71,4	72,6

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

5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами²³

По мнению аналитиков рынка коммерческой недвижимости, даже в ситуациях повышенной неопределенности существует ограниченное количество сценариев. Специалисты рассматривают 3 наиболее вероятных варианта развития событий, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости в частности.

Введение санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Все сделки отменены либо поставлены на паузу (с обеих сторон). Большинство опрошенных не берутся прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации, солидарны представители бизнеса.

1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной

²³ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около 740 млрд долл. США) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около 300 млрд долл. США), и запретом на вывод валюты российские власти допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут с российского рынка, а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники "пересиживали трудные времена" в надежде на "справедливую" переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

2. Советский сценарий.

Если санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоуничтожения европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять



максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий.

Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от "зеленого энергоперехода", но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок Санкт-Петербурга и Москвы в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню "операционные расходы + минимальная прибыль". И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к "импортозамещению" российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, "венесуэльскому", сценарию.

Далее в отчете приведена информация **по итогам 1 полугодия 2022 года без учета влияния текущей ситуации на рынок объекта оценки**. Поскольку на момент составления Отчета не представляется возможным прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации.

5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²⁴

Во 2 кв. 2022 г. ряд зарубежных брендов заявил о приостановке своей деятельности в России. Компании стремительно замораживают бизнес: IKEA, H&M, Mango, Zara, McDonald's и т.д. Международные торговые операторы, из которых подавляющее большинство составляют бренды из стран, находящихся сейчас в политической оппозиции к России, в среднем занимают 22-34% площадей торговых комплексов.

Пока еще никаких жестких последствий этих решений рынок не ощутил, а вакансия в качественных торговых центрах Москвы не изменилась. Она остается на уровне 11%, как и в конце 2021 года. Все, что сейчас происходит, безусловно скажется на вакансии, но это не произойдет за 1-2 дня или за неделю. За такой короткий срок арендаторы, особенно крупные, не смогут съехать, поскольку есть договорные отношения, которые влияют на процесс релокации, либо ухода с территории РФ.

В первую очередь, нужно правильно расторгнуть договор аренды, выплатить соответствующие штрафы, решить вопросы с персоналом и с остатками продукции, с договорами с производителями, с ресурсопоставляющими организациями и так далее, если таковые имеются. Это все занимает очень много времени и требует очень больших средств. Если говорить о крупных арендаторах и серьезных брендах, то речь идет о миллионах долларов.

²⁴ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

Второй момент - обещание покинуть и реально уйти – это разные вещи. Эксперты предполагают, что часть из тех, кто заявил об уходе и/или приостановке, все же останутся. Эта ситуация рано или поздно разрешится, и наш рынок все равно продолжит привлекать международных игроков. Тем не менее, доходность торговых центров сократится и вакансия, которую мы видим сейчас (11%), скорее всего, увеличится в 1,5-2 раза, что будет большим ударом для торговых центров, которые страдают достаточно давно. После событий 2014 года мы наблюдали исход многих зарубежных сетей, закрытие магазинов и рост вакансии. В 2020-м году наступила пандемия, после которой не вернулись некоторые арендаторы, покупательская способность населения упала, а арендные ставки были скорректированы в меньшую сторону на довольно продолжительный срок. Запаса "прочности" к текущему кризису у наших торговых центров нет.

В то время, как крупные международные бренды предпочитают ТЦ регионального формата, районные центры выглядят более устойчивыми - со своим сбалансированным пулом арендаторов с негромкими и часто не международными брендами, в том числе в категории "эконом".

На фоне возможного роста вакантных площадей и снижения ставок сильные отечественные марки получают возможность в долгосрочной перспективе расширить свое присутствие и долю рынка. А некоторым иностранным компаниям (например, китайским) это даст возможность открыть свои магазины у нас. Для кого-то кризис, а для кого-то - новая возможность стать лидером рынка.

Безусловно, небольшим гибким и устойчивым торговым центрам, будет в это время проще. Во-первых, как правило, состав их арендаторов - это линейка брендов "эконом" сегмента и товаров для детей. Во время экономических кризисов они всегда становятся более популярными у покупателя. К тому же многие магазины в районных ТЦ привозят товар не из Европы, а у брендов есть большие запасы на складах в России. К тому же они законтрактованы с крупными производствами, способными обеспечить поставки.

Во-вторых, малым ТЦ проще принимать решения и менять форматы арендаторов, расширяя те или иные товарные группы, дополняя свои объекты новыми сервисами.

В-третьих, основным якорем в таких ТЦ всегда становится продуктовый супермаркет, обладающий широкой линейкой предложения, что в любом случае обеспечит поток посетителей в ТЦ.

Массовый уход иностранных компаний, таким образом, в краткосрочной перспективе ставит под удар посещаемость региональных и суперрегиональных торговых центров. В среднесрочной, если угрозы операторов реализуются, нас ждет рост вакантности, которая будет постепенно заполняться отечественными брендами и теми иностранными, которые ждали удобного момента для экспансии. При этом куда меньший риск у небольших районных ТЦ, которых все больше в последнее время стало появляться как в Москве, так и в Санкт-Петербурге.

5.5. Анализ рынка инвестиций по итогам 2022 г.²⁵

5.5.1. Основные положения

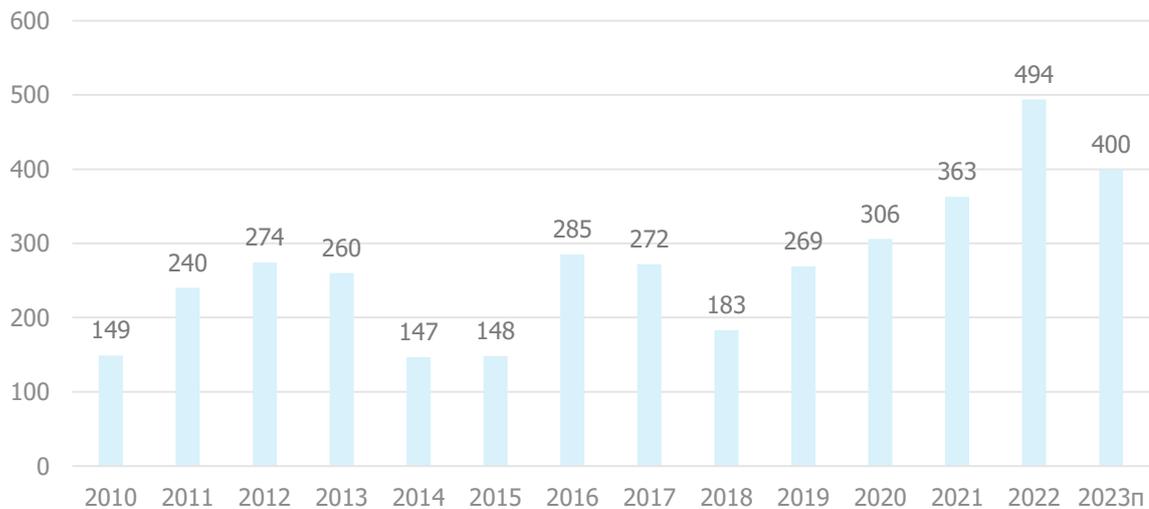
Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года. Уход международных компаний, меры государственной поддержки отдельных отраслей экономики и период высокой экономической турбулентности создали для инвесторов период возможностей: локальные игроки приобретали высококачественные активы зачастую с существенным дисконтом. Доходность подобных проектов значительно превышала уровень ключевой ставки ЦБ (в ряде случаев в 1,5-2 раза).

Ожидается период наибольшей активности пришелся на конец года, в 4-м квартале закрылась практически половина (46%) от общего объема транзакций – 227 млрд рублей. Размер показателя связан с завершением уникальных и крупнейших сделок: продажа портфеля компании "Интеко", бизнес-парка Comcity, складского комплекса "Южные Врата".

²⁵ <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>,
<https://ibcrealestate.ru/info/investitsionnyy-bum-na-rossijskom-rynke-vedvizhivosti-prodolzhetsya/>
передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 44 из 336



Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.²⁶



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otechestvennogo-proizvodstva/>

В 2023 ситуация не будет сильно отличаться от текущей рыночной конъюнктуры. Продолжится тренд по выкупу активов "уходящих" иностранных компаний, импортозамещению и активному вовлечению локальных игроков, а также компаний из "дружественных" стран. В перспективе 2-3 лет особо привлекательными для инвесторов станут новые форматы недвижимости на фоне развития внутреннего туризма и активной гос. поддержки отечественных производителей.

Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15-20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400-420 млрд руб.

Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%). Объемы инвестиций в сравнении с 2021 выросли в каждом из сегментов, однако обеспечены они были различными факторами.

Таблица 5.2. Объем инвестиций по секторам недвижимости, млрд руб.

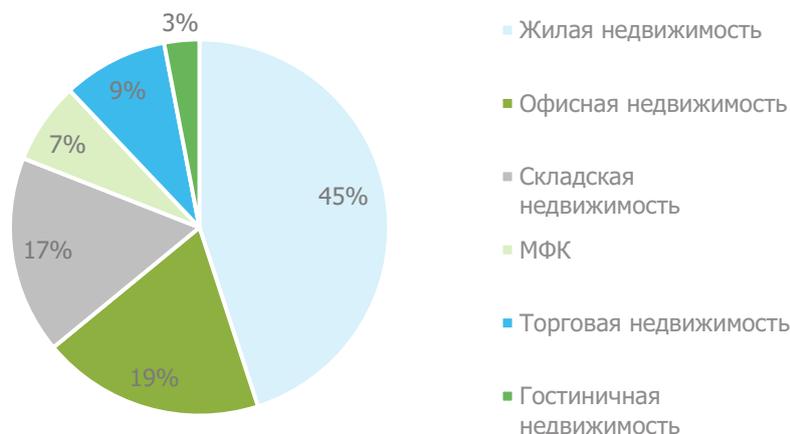
Тип недвижимости	2021	2022	Темп прироста	Примечание
Жилая недвижимость	188	220	+17%	Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 поддержит высокий спрос со стороны жилых девелоперов и в 2023
Офисная недвижимость	57	94	+66%	Выход международных компаний из своих активов обеспечил значительный прирост: 8 сделок с продавцами-иностранцами составили 54% всего объема инвестиций в сегмент
Складская недвижимость	74	82	+12%	Наиболее стабильный и сбалансированный сегмент несмотря на закрытие крупных сделок по выходу иностранцев, 64% инвестиций – с локальными игроками
МФК	14	33	+141%	Рекордный объем вложений в сегмент за всю историю наблюдений, 55% которого составляет сделка по покупке "Лукойлом" МФК "Открытие Банк Арена"

²⁶ Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков без проекта, СП и прямую продажу жилья конечным пользователям.

Тип недвижимости	2021	2022	Темп прироста	Примечание
Торговая недвижимость	23	47	+103%	Объем инвестиций в ритейл превышает значения 2020-2021 гг., однако все еще далек от доковидных показателей. 33% транзакций пришлось на покидающие Россию компании.
Гостиничная недвижимость	8	18	+112%	Высокий темп прироста во многом обеспечил эффект низкой базы 2021, текущие объемы инвестиций соответствуют 2020 г. В среднесрочной перспективе ожидается сохранение объемов инвестиций в сегмент на текущем уровне на фоне роста внутреннего туризма

Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

Рисунок 5.2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.

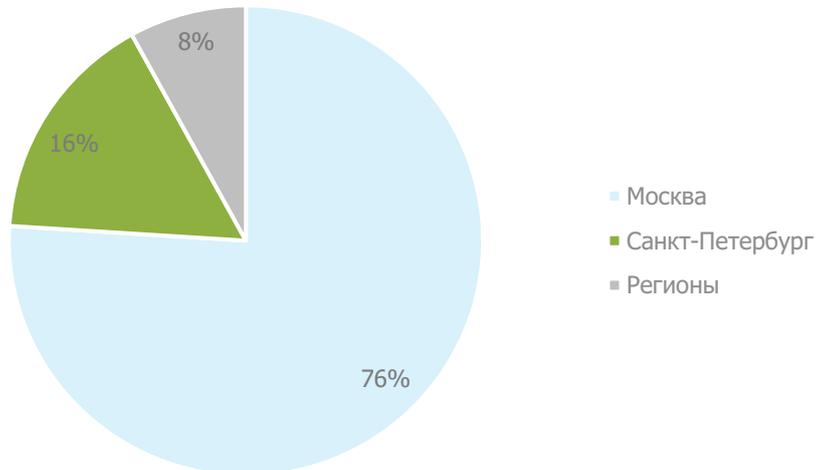
Помимо традиционных сегментов коммерческой недвижимости, одним из трендов прошлого года стали активные вложения в сегмент производственной недвижимости на фоне ухода международных производителей с российского рынка и повестки импортозамещения.

С начала года объем вложений в данный сегмент составил 83 млрд руб. (не учитываются в общем объеме сделок), что является абсолютным максимумом за всю историю наблюдений. Для сравнения в 2019 и 2020 году были закрыты лишь единичные сделки в данном сегменте, а сумма вложений составляла 4 и 4,5 млрд руб. соответственно.

С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к историческому соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%. При этом среди региональных городов наблюдалась наибольшая доля инвестиций по выходу международных компаний — 33%, что обусловлено в первую очередь переходом объектов торговой недвижимости и участков под жилой девелопмент от иностранных инвесторов к локальным компаниям: продажа компанией PPF ТЦ М5 Молл в Рязани и ТЦ Ярмарка в Астрахани, продажа портфеля жилых объектов компанией YIT компании Эталон.



Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/iskhod-inostrannogo-biznesa-obespechil-usloviya-dlya-otchestvennogo-proizvodstva/>

Структурные изменения в экономике и бизнесе повлияли на рынок офисной недвижимости. Сегодня наблюдается снижение всех индикаторов рынка, а восстановление придется на конец 2023 - начало 2024 гг.

Сжатие бизнеса и начавшийся исход международных компаний будут определять рост доли свободных площадей.

Новый уровень неопределенности отодвинет по срокам или полностью отменит некоторые из текущих сделок.

Арендаторы ожидают снижения ставок, однако собственники пока не готовы к корректировке.

Таблица 5.3. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (офисная недвижимость)



Comcity

Площадь: 278 тыс. кв. м

Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.

Цена за кв. м: 95 тыс. руб.



Военторг

Площадь: 66 тыс. кв. м

Цена продажи: 12 – 14 млрд руб.

Цена за кв. м: 195 тыс. руб.



Санкт-Петербург

Кантемировский

Площадь: 50 тыс. кв. м
Цена продажи: 4,8 – 5,2 млрд руб.
Цена за кв. м: 100 тыс. руб.



Москва

Stone Towers A в Москве

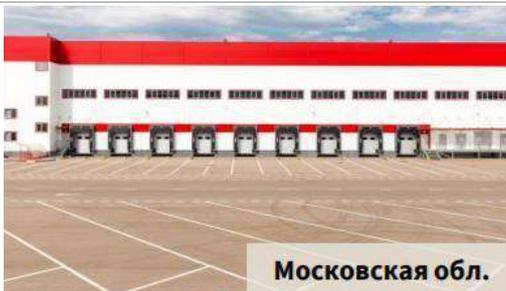
Площадь: 14 тыс. кв. м
Цена продажи: 4,5 – 5 млрд руб.
Цена за кв. м: 340 тыс. руб.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Складская недвижимость последние несколько лет представляет собой один из наиболее устойчивых сегментов: как правило, в экономические кризисы волатильность индикаторов была на минимальных уровнях.

Текущая внешняя неопределенность и сохраняющиеся сбои в цепочках поставок – ключевые импульсы, поддерживающие сегмент. Данные факторы вынуждают арендаторов удерживать складские запасы и не отказываться от площадей. Рынок складской недвижимости чувствует себя комфортно и показывает минимальную коррекцию.

Таблица 5.4. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (складская недвижимость)



Московская обл.

Южные Врата

Площадь: 460 тыс. кв. м
Цена продажи: 18 – 20 млрд руб.
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.



Московская обл.

2 логотарка FM Logistic

Площадь: 261 тыс. кв. м
Цена продажи: 10 – 11 млрд руб.
Цена за кв. м: 40 тыс. руб.



**Московская обл.
Самарская обл.**

4 логотарка PNK

Площадь: 538 тыс. кв. м
Цена продажи: 25 – 27 млрд руб.
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.



Москва

Калева Парк

Площадь: 76 тыс. кв. м
Цена продажи: 5 – 5,5 млрд руб.
Цена за кв. м: 67 тыс. руб.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Торговая недвижимость находится в зоне высокого риска.



Сегодня с проблемами сталкиваются все участники рынка: платежеспособность потребителей снижается, ритейлеры вынуждены перестраивать логистику и адаптировать бизнес-модели под новые условия.

Торговые центры сталкиваются с беспрецедентным явлением: исход международных брендов совокупно со снижением товарооборота отечественных компаний. Замещение арендаторов остается проблематичным.

Таблица 5.5. Ключевые инвестиционные сделки 2022 года (торговая недвижимость)



Шелковый путь

Площадь: 247 тыс. кв. м
Цена продажи: 8 – 12 млрд руб.
Цена за кв. м: 32 тыс. руб.



Охта Молл

Площадь: 140 тыс. кв. м
Цена продажи: 6,5 – 7 млрд руб.
Цена за кв. м: 48 тыс. руб.



Армада

Площадь: 260 тыс. кв. м
Цена продажи: 7 – 9 млрд руб.
Цена за кв. м: 30 тыс. руб.



Ярмарка

Площадь: 77 тыс. кв. м
Цена продажи: 4 – 5 млрд руб.
Цена за кв. м: 58 тыс. руб.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

По итогам IV кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,75-12,0%, для офисных объектов — 10,0-11,5%, для складских объектов — 9,0-13,6%.

Таблица 5.6. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.	III квартал 2022 г.	IV квартал 2022 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	9,0-9,5%	9,0-11,0%	9,0-10,0%	10,0-11,5%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	9,0-11,0%	9,5-11,0%	9,00-12,5%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	9,0-13,6%	10,0-11,0%	9,0-13,6%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.5.2. Выводы

- Общий объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость России по итогам 2022 года обновил исторический максимум. Индикатор составил 494 млрд рублей, что на 36% выше аналогичного периода прошлого года.

- Учитывая нестабильный макроэкономический фон, ожидается в 2023 году сокращение вложений со стороны инвесторов на 15-20%. По прогнозам аналитиков, в следующем году объем инвестиционных сделок составит 400-420 млрд руб.
- Несмотря на специфику 2022 года, структура инвестиций с точки зрения сегментов претерпела минимальную трансформацию: жилой недвижимости удалось сохранить лидерство третий год подряд, в 2022 на нее пришлось 45% от общего объема транзакций. В коммерческой недвижимости лидерство перешло к сегменту офисов (19%), на втором месте лидер прошлого года – сегмент складской недвижимости (17%).
- В 2022 году 22% объема всех транзакций составили сделки по выходу международных компаний из своих активов в РФ, в то время как в предыдущем году данный показатель был менее 10%.
- С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок в 2022 году показатели вернулись к соотношению: 76% пришлось на долю Москвы, 16% — на северную столицу, доля региональных инвестиций составила 8%.
- По итогам III кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,75-12,0%, для офисных объектов — 10,0-11,5%, для складских объектов — 9,0–13,6%.
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций на рынке недвижимости снизилась до 19% по сравнению с 32% по итогам 2021 года, в то время как Москвы увеличилась до 77% с 62% в 2021 году.
- Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива.
- Ставка капитализации для торговых объектов по итогам IV кв. 2022 г. года составляет 9,0-12,5%, для офисных объектов — 10,0-11,5%, для складских объектов — 9,0-13,6%. Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.6. 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.²⁷

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁸

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

²⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki



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;
- 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 5.7. 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, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Признак классификации	Виды рынков
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).

5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2022 г.²⁹

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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 5.8. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-20,0%/-2,5%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А.; Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр

²⁹ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>;
https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23;
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>



№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.; Аналитический портал СтатРиелт
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	-
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Направление, населенный пункт	-27,98%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Субъект региона	Не используется в расчетах	-
8	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-22,00%/+28,21%	Аналитический портал СтатРиелт
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	Не используется в расчетах	-
11	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и т.д.	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	-
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	-
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	-
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	-
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	-

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. 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 суперокужного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1–2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000 – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном



торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра — 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 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".
- **DIY³⁰** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

В соответствии с классификацией, приведенной выше, оцениваемый объект относится к микрорайонному торговому центру.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.5–5.6.

³⁰ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).



Таблица 5.9. 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	Суперокрыжной	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"

Таблица 5.10. 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 одежды 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 ³¹	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"

³¹ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости)
Передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 58 из 336



5.7.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По итогам 2022 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился девятью новыми объектами общей арендопригодной площадью 95,5 тыс. кв. м, что на 66% ниже показателя в 2021 г., когда объем ввода составил 281 тыс. кв. м.

Снижение покупательской способности и трафика, уход иностранных брендов, повышение операционных издержек магазинов и прекращение открытия новых точек — все это будет крайне болезненным для торговых центров, особенно крупных. Особняком могут стоять стрит-ритейл вне центральных торговых улиц. Проекты стрит-ритейла более устойчивы к нынешнему кризису, из этого сегмента не ушли арендаторы так массово, как из торговых центров. Поэтому стрит-ритейл не ждет значительное проседание ни по ставкам, ни по вакансиям.

Таблица 5.11. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2022 года

Показатель	2021	2022	2023П
Общее количество площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 968	8 063	8 340
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	275,7
Количество открытых ТЦ, шт.	11	9	23
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	630	640	659

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

Привлекательными форматами для девелопмента торговых центров, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов, остаются малоформатные торговые объекты, тренд на открытия которых также продолжится в 2023 г. с долей объектов формата "районный" - 56% от прогнозного объема площадей.

С конца февраля 2022 г. показатель посещаемости торговых центров Москвы Mall Index демонстрировал отрицательные значения в сравнении с аналогичными показателями в 2021 и 2019 гг. Санкционные ограничения и события конца сентября способствовали снижению интереса потребителей к посещению торговых объектов столицы.

По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ).

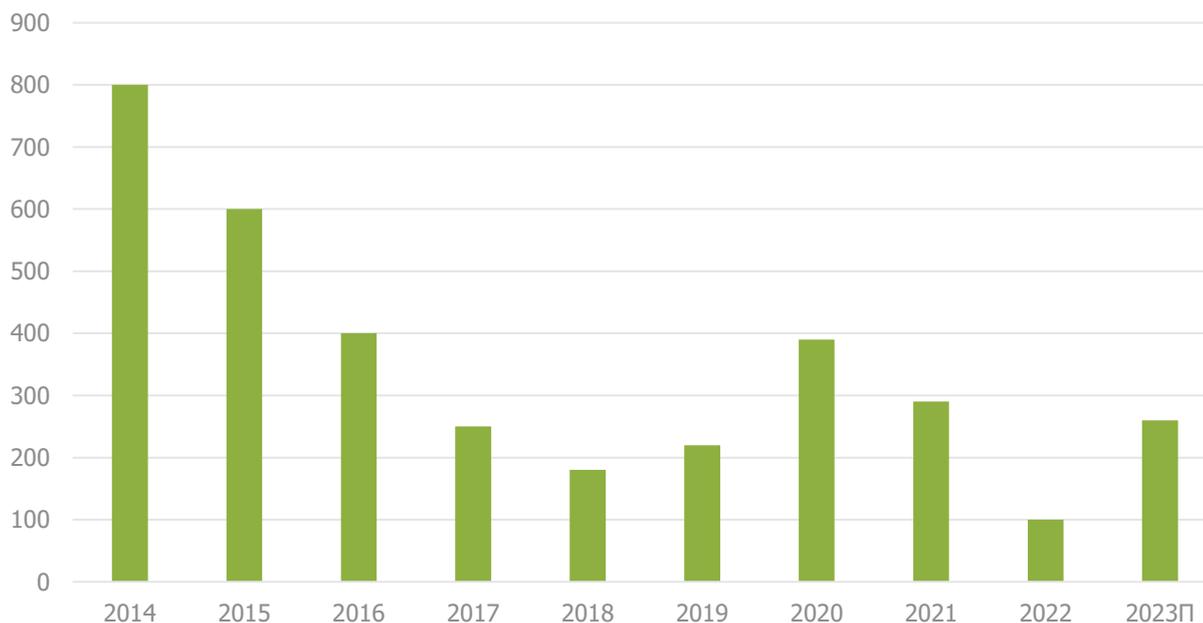
Оборот розничной торговли Москвы за январь — ноябрь 2022 г. превысил 5,5 трлн рублей, что на 8,7% меньше, чем за 11 месяцев 2021 г. в сопоставимых ценах. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2022 г. на долю продовольственных товаров приходится 53%, а на непродовольственные — 47%. При этом динамика оборота непродовольственных товаров в сопоставимых ценах к январю — ноябрю 2021 г. составила -16%, в то время как оборот продовольственных товаров сократился лишь на 0,9%.

5.7.4. Предложение

По итогам 2022 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился девятью новыми объектами общей арендопригодной площадью 95,5 тыс. кв. м, что на 66% ниже показателя в 2021 г., когда объем ввода составил 281 тыс. кв. м.

По итогам года объем нового предложения является рекордно низким за более чем 10 лет. При этом 50% объема нового ввода было сформировано в IV квартале 2022 г. Около половины объема от прироста новых площадей в Москве приходится на открытие пяти новых проектов от девелоперской компании ADG group, в то время, как остальная часть была сформирована тремя торговыми центрами: ТЦ Discovery (GLA 17 500 кв. м) девелопера MR Group, МФК "Солнце Москвы" (GLA 18 000 кв. м) от компании "ГК Регионы" — часть новой развлекательной инфраструктуры, включающей крупнейшее в Европе колесо обозрения, и ТЦ "Сказка" (GLA 18 000 кв. м) от девелопера "Центр Инвест".

Рисунок 5.4. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 – 2023П, тыс. кв. м.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

Привлекательными форматами для девелопмента торговых центров, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов, остаются малоформатные торговые объекты, тренд на открытия которых также продолжится в 2023 г. с долей объектов формата "районный" - 56% от прогнозного объема площадей.

Таблица 5.12. Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2022 г

Название	GLA, кв. м.	Квартал	Девелопер/Застройщик
Сказка	18 500	4	Центр Инвестиций
Солнце Москвы	18 000	3	ГК Регионы
МФК Discovery Park	17 500	2	MR Group
Киргизия	13 630	4	ADG Group
Байконур	8 550	2	ADG Group
Экран	5 930	4	ADG Group
Орбита	5 420	4	ADG Group
Бирюсинка	4 650	4	ADG Group

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

5.7.5. Спрос

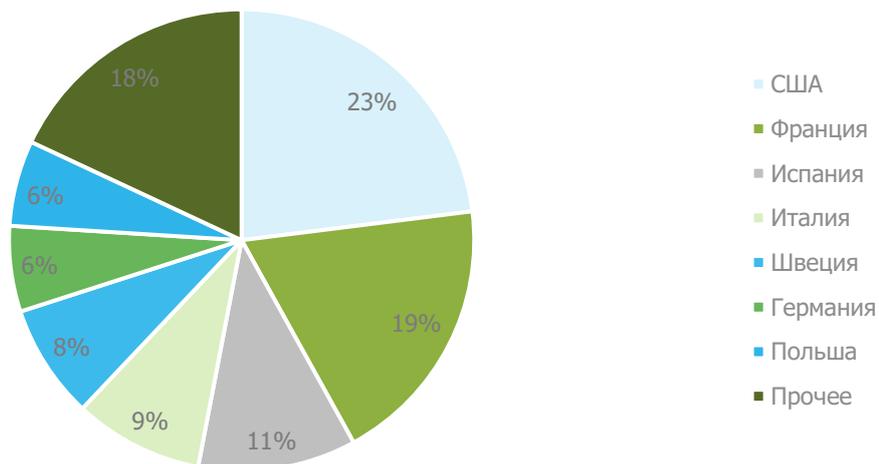
Рынок торговой недвижимости Москвы претерпел большие изменения с начала геополитических событий, произошедших в течение 2022 г., также не успев восстановиться после пандемии COVID-19. Число брендов, имеющих офлайн-магазины в ТЦ и street-retail и приостановивших свою деятельность в России либо покинувших рынок, составляет порядка 80 в таких категориях, как: "товары для дома", "продовольственные товары и общественное питание", "одежда и обувь", "ювелирные изделия и аксессуары", "косметика".

Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в



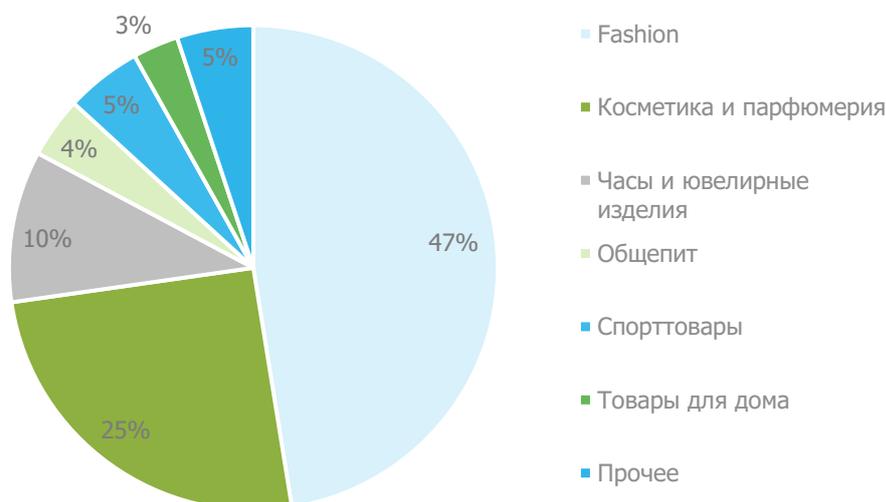
мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами. Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Рисунок 5.5. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России³², по стране происхождения, % от количества



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

Рисунок 5.6. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России³³, по профилю, % от количества



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

³² Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

³³ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

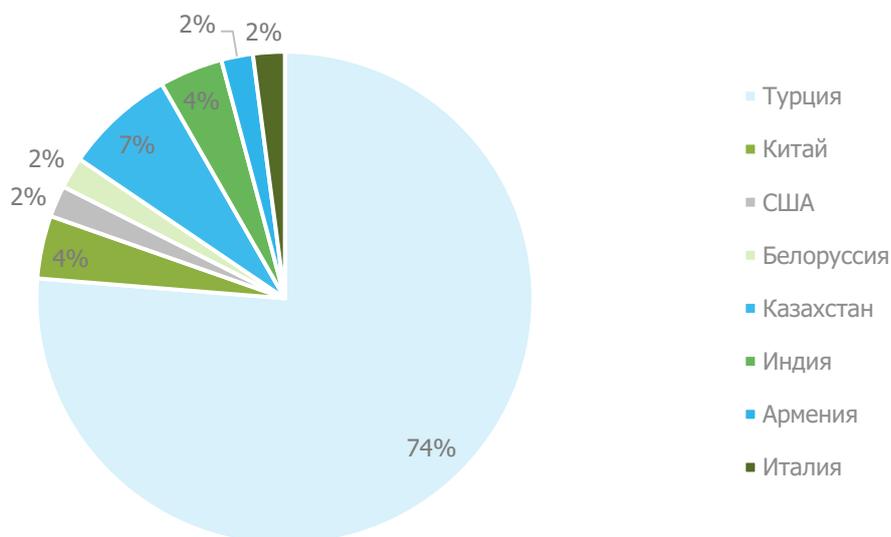
В то же время в последние месяцы усилилась информационная активность со стороны иностранных ритейлеров преимущественно из дружественных стран, стремящихся занять освободившуюся нишу западноевропейских и американских брендов.

По оценкам экспертов, в 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.

Лидером по происхождению новых брендов является Турция — 74%, на втором месте Казахстан — 7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии — на каждую страну приходится около 2%.

Стоит отметить, что, в связи с возникшей ситуацией в начале года и последующими изменениями на рынке торговой недвижимости, отмечалась возросшая активность среди российских ритейлеров. Компании стремятся увеличить присутствие в офлайн-рознице, а также расширяют категории товаров, которые ранее не были представлены на полках их магазинов.

Рисунок 5.7. Структура международных брендов, заявивших о выходе на российский рынок в 2022 — 2023 гг., по стране их происхождения

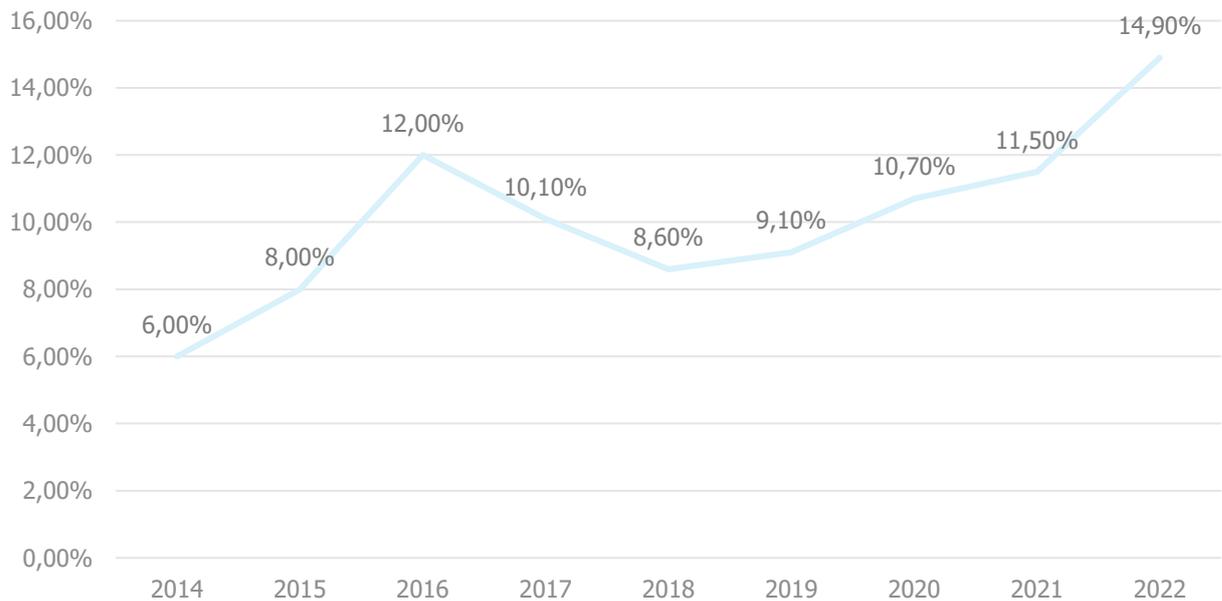


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ). Некоторые собственники торговых центров Москвы в условиях возникшей неопределенности и новой ситуации для рынка торговой недвижимости предприняли своевременные действия, проведя переговоры на освободившиеся площади с ритейлерами из России и новыми брендами из дружественных стран, тем самым снижая риск возникновения высокой вакантности в своих торговых объектах. В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 2% до 30%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами "на паузе" в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 2–12%.



Рисунок 5.8. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

5.7.6. Прогноз

В связи с переносом открытий ряда объектов мы ожидаем увеличения ввода торговых площадей в Москве и городах-спутниках в 2023 г. При условии неухудшения геополитической и экономической обстановки и осуществления всех девелоперских планов на будущий год ожидается выход на рынок 23 объектов, суммарная торговая площадь которых составляет около 276 тыс. кв. м. Объем нового ввода может превысить показатель 2022 г. почти в три раза. Крупнейшими объектами, заявленными в 2023 г., являются ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 31 тыс. кв. м), МФК "Митино Парк" (GLA 29 тыс. кв. м) и ТЦ "Орион" (GLA 21 тыс. кв. м) девелопера ADG group. Средняя площадь планируемых к вводу торговых объектов столицы в 2023 г. составит 11 986 кв. м, в то время как в 2021 и 2022 гг. средняя площадь введенных объектов составила 25 794 кв. м и 10 611 кв. м соответственно.

Девелоперская активность будет сосредоточена на вводе малоформатных торговых объектов. По нашим оценкам, в 2023 г. на торговые центры формата "районный" придется 56% от общего ввода торговых площадей, а на формат "окружной" — 44%.

В перспективе следующего года сохранится тенденция в изменении структуры и конфигурации ритейла. Ввиду изменений в балансе представленных игроков рынка, возросшего уровня борьбы за внимание покупателя и возникшего потенциала развития в ряде ниш и категорий товаров, возможно появление новых брендов и марок, а также продолжение экспансии уже присутствующих ритейлоператоров.

В 2023 г. продолжится экспансия и открытия новых магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны, в совокупности с изменением форматов части торговых точек, отвечающих новым запросам рынка и потребителей, что может помочь заполнить вакуум в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной. Мы ожидаем увеличения посещаемости торговых объектов столицы по мере стабилизации ситуации и адаптации населения к новым экономическим реалиям.

5.7.7. Финансовые условия

По итогам 2022 года ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды.

Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м./год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м./год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м. для якорных арендаторов.

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Тренд на рост арендных ставок на рынке сейчас отсутствует из-за качества сделок, т. к. основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Таблица 5.13. Величина арендных ставок по итогам 2022 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Минимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Максимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Среднее значение)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000	18 000	13 000	4-6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000	35 000	26 500	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0	12 000	6 000	6--8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000	15 000	10 500	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	4-8
Операторы торговой галереи:				
Якоря (более 1 000 кв. м)	0	20 000	10 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0	30 000	15 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0	50 000	25 000	6-10
300-500 кв. м	0	60 000	30 000	5-12
150-300 кв. м	8 000	100 000	54 000	6-14
100-150 кв. м	15 000	120 000	67 500	10-14
50-100 кв. м	15 000	130 000	72 500	12-14
0-50 кв. м	20 000	180 000	100 000	10-14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000	8 000	6 000	10-15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0	6 000	3 000	8-10
Общественное питание:				
Food-court	50 000	150 000	100 000	10-15
Кафе	20 000	90 000	55 000	12-14
Рестораны	0	50 000	25 000	10-12

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-4-kvartal-2022>

Торговые центры вне МКАД характеризуются более низким уровнем арендных ставок: приблизительно на 30% ниже, чем в центре города.



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным ПФК³⁴ по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 5 400 до 60 000 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

Средняя цена продажи торговой недвижимости по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 42 500 до 358 400 руб. кв. м с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

Таблица 5.14. Арендные ставки на торговые помещения на удалении до 10 км от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м/год с НДС (2022 г.)

Направления от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Минимальное значение арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Максимальное значение арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС	Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м/год с НДС
Север	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный	6 900	66 000	17 400
Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	4 800	65 500	17 000
Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	5 400	60 000	19 800
Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	5 600	54 900	19 500
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	4 500	63 700	22 800
Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	8 000	72 000	26 200
Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	5 400	60 000	23 400
Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	6 000	58 200	20 900
Среднее значение		5 800	62 500	20 900

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Таблица 5.15. Цены предложений на торговые помещения на удалении до 10 км от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м с НДС (2022 г.)

Направления от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Минимальное значение, руб./кв. м с НДС	Максимальное значение, руб./кв. м/год с НДС	Среднее значение, руб./кв. м с НДС
Север	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный	46 400	285 700	143 900
Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	37 000	300 000	116 100
Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	38 100	325 000	132 000
Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	33 300	343 600	175 500
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	42 800	350 000	156 600
Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	55 500	350 000	222 600

³⁴ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Направления от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Минимальное значение, руб./кв. м с НДС	Максимальное значение, руб./кв. м/год с НДС	Среднее значение, руб./кв. м с НДС
Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	42 500	358 400	170 300
Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	51 300	333 500	151 600
Среднее значение		43 400	330 800	158 600

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

Таблица 5.16. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Одинцово	433	2 857	1 345
Реутов	660	4 215	1 497
Химки	407	5 833	1 241
Красногорск	450	4 400	1 291
Долгопрудный	561	3 671	1 412
Котельники	460	4 000	1 202
Лобня	478	2 619	1 247
Домодедово	298	4 167	994
Люберцы	275	3 982	953
Королев	225	5 911	1 085
Подольск	250	4 348	985
Щелково	375	3 472	1 017
Мытищи	370	3 255	995
Балашиха	250	4 286	1 019
Видное	486	3 478	950

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_120

Таблица 5.17. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
≤ 50	283	5 035	1 377
> 50 ≤ 100	251	5 833	1 285
> 100 ≤ 200	265	4 156	1 016
> 200 ≤ 300	249	3 183	997
> 300 ≤ 500	223	2 571	951
> 500 ≤ 1000	246	2 316	812
> 1000 ≤ 3000	263	1 793	793
> 3000 ≤ 5000	250	1 146	726

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_120

По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г.о. Красногорск Московской находится в диапазоне от 5 400 до 52 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 492 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 156 кв. м составляет 9 516 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 500 до 21 516 руб./кв. м/год без НДС.



Таблица 5.18. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН. 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Котельники	93 751	273 810	144 657
Красногорск	62 706	292 857	111 641
Одинцово	40 748	290 541	120 847
Реутов	47 142	231 675	110 652
Мытищи	42 982	283 865	95 726
Люберцы	40 909	341 538	94 759
Химки	31 640	280 473	95 725
Видное	75 000	155 814	99 759
Истра	51 095	233 871	91 568
Домодедово	47 747	142 373	95 638
Балашиха	38 205	292 135	87 746
Долгопрудный	42 417	285 714	99 577
Подольск	42 997	216 667	85 923

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-ndvizhimost_120

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. о. Красногорск, находится в диапазоне от 62 706 до 292 857 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.19. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
≤ 50	31 867	297 812	110 271
> 50 ≤ 100	28 653	341 538	100 359
> 100 ≤ 200	25 728	219 756	90 758
> 200 ≤ 300	29 461	183 561	71 537
> 300 ≤ 500	26 778	218 793	79 815
> 500 ≤ 1000	24 612	176 935	74 982
> 1000 ≤ 3000	20 572	106 557	68 613
> 3000 ≤ 5000	189 462	189 462	71 554
> 5000 ≤ 10 000	22 713	109 546	68 014

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-ndvizhimost_120

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 68 613 руб./кв. м и находится в диапазоне от 189 462 до 189 462 руб./кв. м без НДС.

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

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

Таблица 5.20. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Описание	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, Красногорск, Речная ул., 3	160 000 000	545,0	293 578	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_545_m_2223892120	Не используется в расчете. Используем другой аналог от этого же продавца
2	Красногорск, деревня Путилково, Садовая, д. 66	180 000 000	706,0	254 958	Торговое здание	https://inv.estate/prodazha/pyaterochka-706-metrov-162193	Используется в качестве аналога
3	Московская область, г. Красногорск, ул. Заводская, д. 27	500 000 000	2 500,0	200 000	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_2346633361	Используется в качестве аналога
4	Москва, Митинская ул., 16	495 000 000	3 046,0	162 508	Торговое помещение	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3046_m_2448267392	Не используется в расчете. Используем другой аналог от этого же продавца
5	Москва, ул. Дыбенко, 28с2	220 000 000	849,9	258 854	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dybenko_d_28_str_2_2487070726	Не используется в расчете, т.к. находится в г. Москва
6	Московская область, Красногорск, микрорайон Опалиха, ул. Мира, 2А	160 000 000	600,0	266 667	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploshchad_600_m_2474573582	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по местоположению
7	Москва, ул. Барышиха, 48	160 000 000	660,0	242 424	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_660_m_2449618438	Не используется в расчете, т.к. находится в г. Москва
8	Московская область, г. Химки, ул.Маяковского, д1а	194 000 000	1 450,0	133 793	Торговое здание	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1450_kv.m_2327335739	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимой стоимостью
9	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2	160 920 000	502,4	320 303	Торговое здание	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278170309/	Используется в качестве аналога
10	Московская область, Химки, пр-т Мельникова, 27с1	550 000 000	3 556,3	154 655	Торговое здание	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1073_m_2544192474	Используется в качестве аналога
11	Московская область, Красногорск, деревня Анино	265 000 000	1 420,0	186 620	Торговое здание	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1420_m_2352776261	Не используется в расчете. Используем другой аналог от этого же продавца
12	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22	170 000 000	1 472,0	115 489	Торговое помещение	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2709_m_2224689559	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимой стоимостью



№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Описание	Ссылка на источник информации	Примечание
13	Московская область, Красногорск городской округ, Бузланово деревня, ул. Живописная, 34	210 257 000	732,5	287 040	Торговое помещение	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274833/	Используется в качестве аналога
14	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22	170 000 000	1 472,0	115 489	Торговое помещение	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2709_m_2224689559	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимой стоимостью

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 113 до 320,3 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 17 до 51 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.21. 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	Описание	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Бабакина, 5А	160 000	80,0	24 000	Торговое помещение	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/260480327/
2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 7к1	219 000	109,0	24 110	Торговое помещение	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/277923301/
3	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	270 400	169,0	19 200	Торговое помещение	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/278226623/
4	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп.,	60 000	40,0	18 000	Торговое помещение	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/265118967/
5	Красногорский р-н г. Красногорск ул Спасская д. 10	599 000	140,0	51 343	Торговое помещение	https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_140_kv_m_krasnogorsk_spasskaya_ulica_10_6877305658/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, Чернево-1	789 750	450,0	21 060	Торговое помещение	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/277941876/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	783 495	473,9	19 840	Торговое помещение	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/
8	Московская область, Красногорск, Коммунальный квартал, ул. Знаменская, 5	1 272 000	636,0	24 000	Торговое помещение	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/277185405/
9	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево-2, Светлая ул., 3Ас4	150 000	102,0	17 647	Торговое помещение	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/268242934/
10	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	1 600 000	800,0	24 000	Торговое помещение	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/250370325/
11	Московская область, Химки, Юбилейный пр-т, 51к1	240 000	60,0	48 000	Торговое помещение	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Описание	Ссылка на источник информации
12	Московская область, Химки, пр-т Мельникова, с2Д	450 000	285,0	18 947	Торговое помещение	svobodnogo_naznacheniya_60_m_2175148568 https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285_m_2426797321

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.9. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости Московского региона можно сделать следующие выводы:

- По итогам 2022 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился девятью новыми объектами общей арендопригодной площадью 95,5 тыс. кв. м, что на 66% ниже показателя в 2021 г., когда объем ввода составил 281 тыс. кв. м.
- Привлекательными форматами для девелопмента торговых центров, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов, остаются малоформатные торговые объекты, тренд на открытия которых также продолжится в 2023 г. с долей объектов формата "районный" - 56% от прогнозного объема площадей.
- Оборот розничной торговли Москвы за январь — ноябрь 2022 г. превысил 5,5 трлн рублей, что на 8,7% меньше, чем за 11 месяцев 2021 г. в сопоставимых ценах. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2022 г. на долю продовольственных товаров приходится 53%, а на непродовольственные — 47%. При этом динамика оборота непродовольственных товаров в сопоставимых ценах к январю — ноябрю 2021 г. составила -16%, в то время как оборот продовольственных товаров сократился лишь на 0,9%.
- Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети.
- По оценкам экспертов, в 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком.
- По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ).
- Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным ПФК³⁵ по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 5 400 до 60 000 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.
- Средняя цена продажи торговой недвижимости по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 42 500 до 358 400 руб. кв. м с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

³⁵ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>



- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. о. Красногорск, находится в диапазоне от 62 706 до 292 857 руб./кв. м без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торговых объектов в районе расположения оцениваемого объекта варьируется в диапазоне от 113 до 320,3 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется в диапазоне от 18 000 до 150 000 руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс арендных ставок обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2022 г.³⁶

5.8.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

На стоимость объекта оценки 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 ниже.

Таблица 5.22. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-15,00%/+17,65%	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,00%/-10,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр"

³⁶ Подготовлено с использованием: <https://www.irn.ru/news/136260.html>; <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2020-god/>; <https://www.kommersant.ru/doc/4348585>; <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/za-god-ekspozitsiya-zagorodnoy-vtorichki-sokratilas-v-1-5-raza-v-tinao-i-na-40-v-podmoskove/>; https://realty.rbc.ru/news/607d9adc9a7947d029c12f39?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop; <https://realty.rbc.ru/news/603d306e9a794707f780bf46>; <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/>; https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html#tseny-predlozheniya-po-vri_85

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Не используется в расчетах	–
6	Местоположение	Район города, субъект региона	Индивидуально для каждого объекта аналога	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf
7	Линия расположения	1 линия, 2 линия	-13,00%/+14,94%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	–
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	-6,5%/0,00%	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda
10	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта аналога	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda
11	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	–
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
13	Инфраструктура	Развита/отсутствует	Не используется в расчетах	–
14	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	-17,60%/-5,66%	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.8.2. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, 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.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Подмосквья стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- расстояния от МКАД;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в обороноспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних пяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

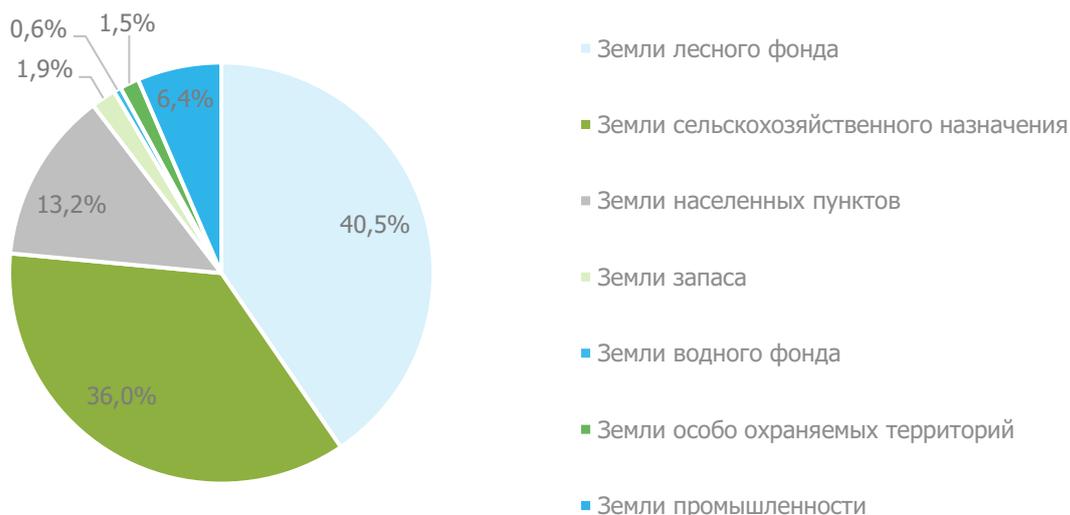
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

5.8.3. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2020 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.9. Распределение земель по категориям



Источник: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Постоянно растущими категориями земель являются земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли водного фонда и земли запаса. Рост этих категорий происходит за счет уменьшения площади земель сельхозназначения и земель лесного фонда.



В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.³⁷

На сегодняшний день рынок земли промышленного назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть основным инвестиционным продуктом, однако они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. Земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.³⁸

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Спрос на земельные участки на земельном рынке Московской области ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало.

Если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, рынок Московской области только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов - таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. Аналитики предполагают, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива.

5.8.4. Предложение

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

³⁷ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podesheveet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

³⁸ <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства). В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, констатируют эксперты рынка. По данным аналитиков, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

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

Рынок земельных активов 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 лендлордов: 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 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, 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



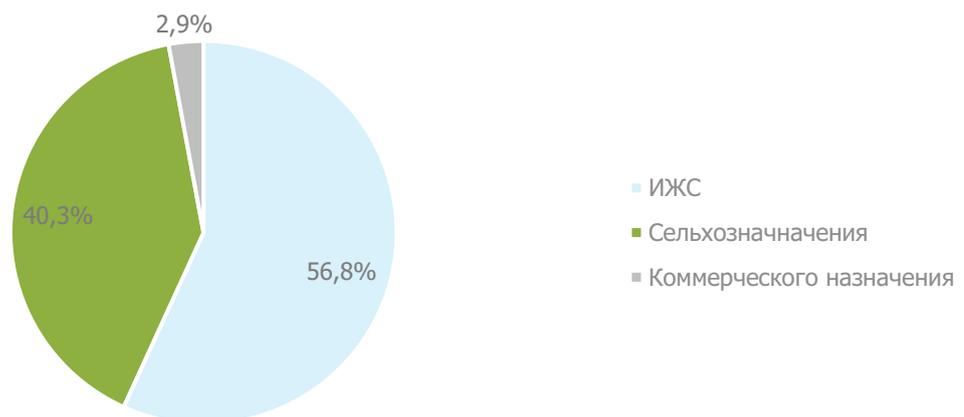
аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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.

По состоянию на декабрь 2022 г. согласно данным информационного портала Авито³⁹ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков - это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.

Рисунок 5.10. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на декабрь 2022 г.



Источник: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

5.8.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. 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

³⁹ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперы, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-апартаментов незначителен – апарт-апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-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 ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных 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 ЗУ. 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.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из муниципальной 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.

5.8.6. Финансовые условия

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности.

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов коммерческого назначения в Московской области в III кв. 2022 г. составила 414 200 руб./сот (диапазон 45 500 — 3 960 000 руб./сотка).



Рисунок 5.11. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 3 квартале 2022 г., руб./сот.



Источник: <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>

Таблица 5.23. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в III кв. 2022 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов производственно-складского назначения, руб./сот.
Богородский г.о.	223 000
Волоколамский г.о.	49 900
г.о. Балашиха	550 000
г.о. Воскресенск	58 500
г.о. Долгопрудный	269 900
г.о. Домодедово	151 500
г.о. Дубна	—
г.о. Егорьевск	—
г.о. Жуковский	—
г.о. Истра	278 600
г.о. Кашира	—
г.о. Клин	1 905 300
г.о. Котельники	1 668 800
г.о. Красногорск	—
г.о. Лобня	—
г.о. Лотошино	35 300
г.о. Луховицы	22 200
г.о. Люберцы	272 300

Муниципальное образование	Для размещения объектов производственно-складского назначения, руб./сот.
г.о. Мытищи	278 100
г.о. Павловский Посад	—
г.о. Подольск	212 000
г.о. Серпухов	32 100
г.о. Солнечногорск	121 300
г.о. Ступино	60 700
г.о. Химки	625 900
г.о. Чехов	41 600
г.о. Щелково	114 600
Дмитровский г.о.	119 800
Коломенский г.о.	49 900
Ленинский г.о.	444 400
Можайский г.о.	28 400
Наро-Фоминский г.о.	187 200
Одинцовский г.о.	638 600
Орехово-Зуевский г.о.	67 500
Пушкинский г.о.	372 300
Раменский г.о.	129 800
Рузский г.о.	147 000
Сергиево-Посадский г.о.	—
Талдомский г.о.	—

Источник: <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>

5.8.7. 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 на Западном направлении Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 618 тыс. до 3,4 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.24. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. С НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167	15 499 999	12,88	1 203 416	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1290_kv_m_ploschadyu_129_sotok_moskovskaya_leninskiy_vidnoe_3-y_mikrorayon_6869453194/	Используется в качестве аналога
2	Московская область, г. Химки, на пересечении улиц Молодежная и Машинцева	16 300 000	11,78	1 383 701	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/277748887/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
3	Московская область, Красногорский муниципальный	89 900 000	108,00	832 407	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pl	Не используется в качестве аналога, т.к. не сопоставим



№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
	район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, участок прилегающий к участку с кадастровым номером 50:11:0020410:102				oschadyu_10800_kvm_ploschadyu_108_sotok_moskva_mkad_72-y_kilometr_vneshnyaya_storona_6882241421/	по виду использования
4	Московская область, город Красногорск, ул. Ленина	27 000 000	16,49	1 637 356	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pl_oschadyu_1500_kvm_pl_oschadyu_15_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_ul_lenina_18_6881500428/	Используется в качестве аналога
5	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1	152 600 000	85,05	1 794 239	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pl_oschadyu_8500_kvm_pl_oschadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_klenovaya_ul_6882187497/	Используется в качестве аналога
6	Московская область, город Красногорск, ул. Ленина	6 000 000	4,20	1 428 571	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pl_oschadyu_420_kvm_ploschadyu_42_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_ul_lenina_18_6881191427/	Не используется в качестве аналога, т.к. не сопоставим по виду использования
7	Московская область, город Красногорск, ул. Ленина, д. 18	51 000 000	15,00	3 400 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pl_oschadyu_1500_kvm_pl_oschadyu_15_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_ul_lenina_18_6881500428/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по стоимости
8	Московская область, город Красногорск, ул. Губайлово	15 000 000	20,00	750 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2530495041	Не используется в качестве аналога, т.к. не сопоставим по виду использования
9	Московская область, Химки, ул. Совхозная	8 500 000	13,75	618 182	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2500568258	Не используется в качестве аналога, т.к. не сопоставим по виду использования
10	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Кабышева	62 500 000	60,00	1 041 667	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/265889827/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по стоимости

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.8.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По состоянию на 01.01.2020 г., площадь Московского региона составляет 4 432,9 тыс. га, площадь земель населенных пунктов - 585,8 млн га;

- На сегодняшний день рынок земли коммерческого назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются "сырыми" и не представляют собой конечный продукт.
- Предложение представлено в основном землями сельскохозяйственного назначения.
- В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.
- 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
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе).
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 2022 г. составила 414 200 руб./сот.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г.о. Красногорск в 2022 г. составила 45 500 — 3 960 000 руб./сотка.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку на Западном направлении Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 618 тыс. до 3,4 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).



РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

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)⁴⁰.

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 цен⁴¹.

⁴⁰ IFRS 1, п. 3.

⁴¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

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 выгоды⁴².

Основные средства⁴³ 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 услуги⁴⁴.

Балансовая стоимость⁴⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁶ — 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 актива⁴⁷.

Инвестиционное имущество⁴⁸ — 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.

⁴² IAS 38, п. 8.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁴⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.



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 целях⁴⁹.

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 факторами⁵⁰.

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 целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁵¹.

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 принуждения⁵².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁵³.

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.⁵⁴

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.⁵⁵

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

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

⁵⁰ IAS 1, п. 7.

⁵¹ П. 10.1 МСО 2020

⁵² П. 30.1 МСО 2020

⁵³ П. 50.1 МСО 2020

⁵⁴ П. 50.2 МСО 2020

⁵⁵ П. 50.3 МСО 2020

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 оборудование⁵⁶.

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 актив⁵⁷.

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

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.

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 активом⁵⁸.

⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62



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:⁵⁹

- 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 финансовой⁶⁰:

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

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

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

⁵⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁶⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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 активами⁶¹.

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 актива⁶².

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 3.4 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"⁶³.

⁶¹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶³ Фонд МСФО.



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)⁶⁴.

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 стоимости⁶⁵.

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 таковых⁶⁶.

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 условиях⁶⁷.

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 обязательства⁶⁸.

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 образом⁶⁹.

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

⁶⁴ IFRS 13, п. 2.

⁶⁵ IFRS 13, п. 3.

⁶⁶ IFRS 13, п. 11.

⁶⁷ IFRS 13, п. 15.

⁶⁸ IFRS 13, п. 16.

⁶⁹ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁷⁰.

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 долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷¹

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 дохода⁷².

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 предположения оценки, которые могут быть сделаны⁷³.

⁷⁰ IFRS 13, п. 32.

⁷¹ IFRS 13, п. 38.

⁷² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁷³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".



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:⁷⁴

- 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 аудита⁷⁵.

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 России⁷⁶.

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 оценки⁷⁷.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

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 оценки⁷⁸.

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 замещения⁷⁹.

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 создан⁸⁰.

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 целей⁸¹.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸²:

- 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,

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.



гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в

Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁸³.

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 РФ⁸⁴.

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 метод⁸⁵ 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 замещения⁸⁶.

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

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸⁴ "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).

⁸⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.



собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁸⁷:

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸⁸:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁸⁸ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸⁹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁹⁰:

- 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)⁹¹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹²:

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;

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации. Для оценки права аренды земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка применялся метод 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 оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Сравнительный подход применяется, 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.

Доходный подход применяется, 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.

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.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод 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 потоки доходов будут 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 РФ⁹³. 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 сравнения продаж	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 рыночной стоимости права аренды земельного участка, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

⁹³ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки нежилого здания. Также в рамках сравнительного подхода была рассчитана рыночная стоимость земельного участка, который относится к объекту оценки.

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области⁹⁴, к которому принадлежит объект оценки, за март 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

⁹⁴ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.



7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.4estate.ru, www.invest.ru, www.zdanie.info, www.bazametrov.ru, www.allmoscowoffices.ru, и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 12 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.20) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.24). Для определения справедливой стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения справедливой стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для здания — 1 кв. м общей площади здания, для земельного участка – 1 сот. Общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости Московской области. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<ul style="list-style-type: none"> • Состав передаваемых прав на земельный участок; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения земельного участка; • Линия домов; • Категория земельного участка; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Общая площадь земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке; • Наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> • Тип объекта недвижимости; • Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этажность; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода⁹⁵

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации	Земельный участок кад. номер: 77:08:0000000:1015, право собственности, площадь 61,05 сот., предназначенный под деловое управление (4.1), цена предложения 134,2 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок кад. номер: 50:10:0010105:8, право долгосрочной аренды на 49 лет, площадь 144 сот., предназначенный для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, цена предложения 150 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок, право аренды, площадь 100 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 150,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
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
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	г. Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш., 33АС2	Московская область, г. Химки, мкр. Новые Химки, 9 Мая ул., 11А	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 4-й микрорайон
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
11	Общая площадь земельного участка, сот.	42,31	61,05	144,00	100,00
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	134 200 000	150 000 000	150 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Присутствуют

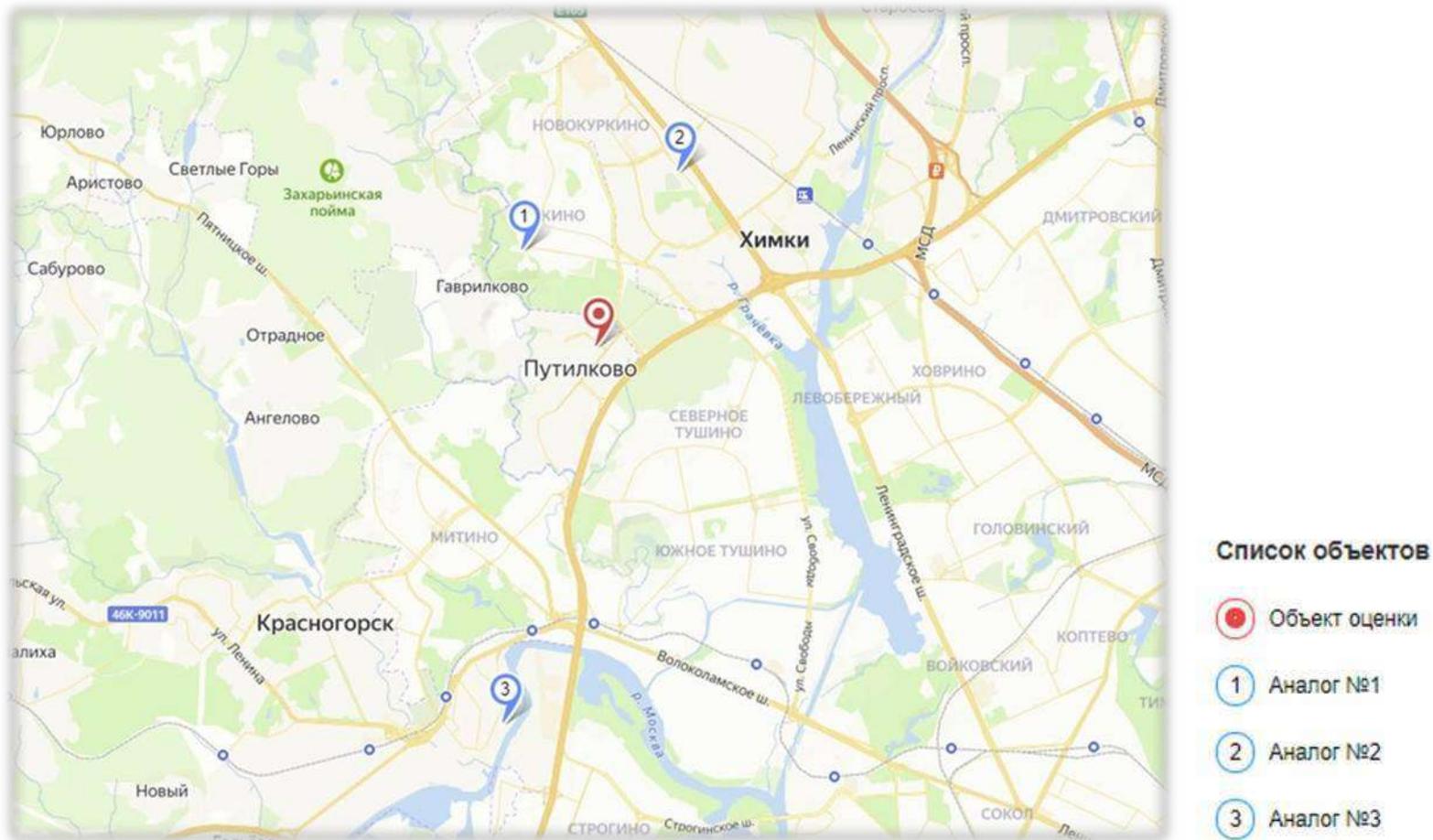
⁹⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	14 835 165	14 835 165
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		134 200 000	164 835 165	164 835 165
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 198 198	1 144 689	1 648 352
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/ , т. +7 962 365-40-51, +7 966 054-10-75	Информационный портал "ЦИАН", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/279120575/ , т. +7 915 305-80-78	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250303558/ , т. +7 985 812-26-56

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка, приходящегося на объект оценки, и объектов-аналогов на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода⁹⁶

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 3 556,3 кв. м. Арендаторы - супермаркет Лента ДДА до 2029 г. МАП 2 556 000 руб. вкл. НДС, индексация 5%, Фитнес-Центр ДДА на 12 лет, МАП 2 290 000 руб., индексация 4%. Расположен в жилой застройке на 2-ой линии. Цена предложения 550 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 706 кв. м, арендатор Пятёрочка, кафе, цветы, 2-я линия, в центре жилого массива, МАП - 1 350 000 рублей, вкл. НДС. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 180 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 732,5 кв. м, арендаторы: Винум, Хан Гриль, маркет Рыболов, Стек-бар, 1-я линия, в центре жилого массива, коттеджного поселка бизнес-класса, МАП - 1 200 000 руб. вкл. НДС. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 210,26 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 502,4 кв. м. Арендатор: Магнит. Срок окупаемости 10 лет. Расположен в жилой застройке на 1-ой линии. Цена предложения 160,92 млн руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1 Новокуркинское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г. Химки, пр-т Мельникова, д. 27с1 Московская область Новокуркинское шоссе Северно-запад (до 10 км от МКАД)	Красногорск, деревня Путилково, Садовая, д. 66 Московская область Волоколамское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г.о. Красногорск, д. Бузланово, ул. Живописная, 34 Московская область Новорижское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2 Московская область Волоколамское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	3 556,30	706,00	732,50	502,40

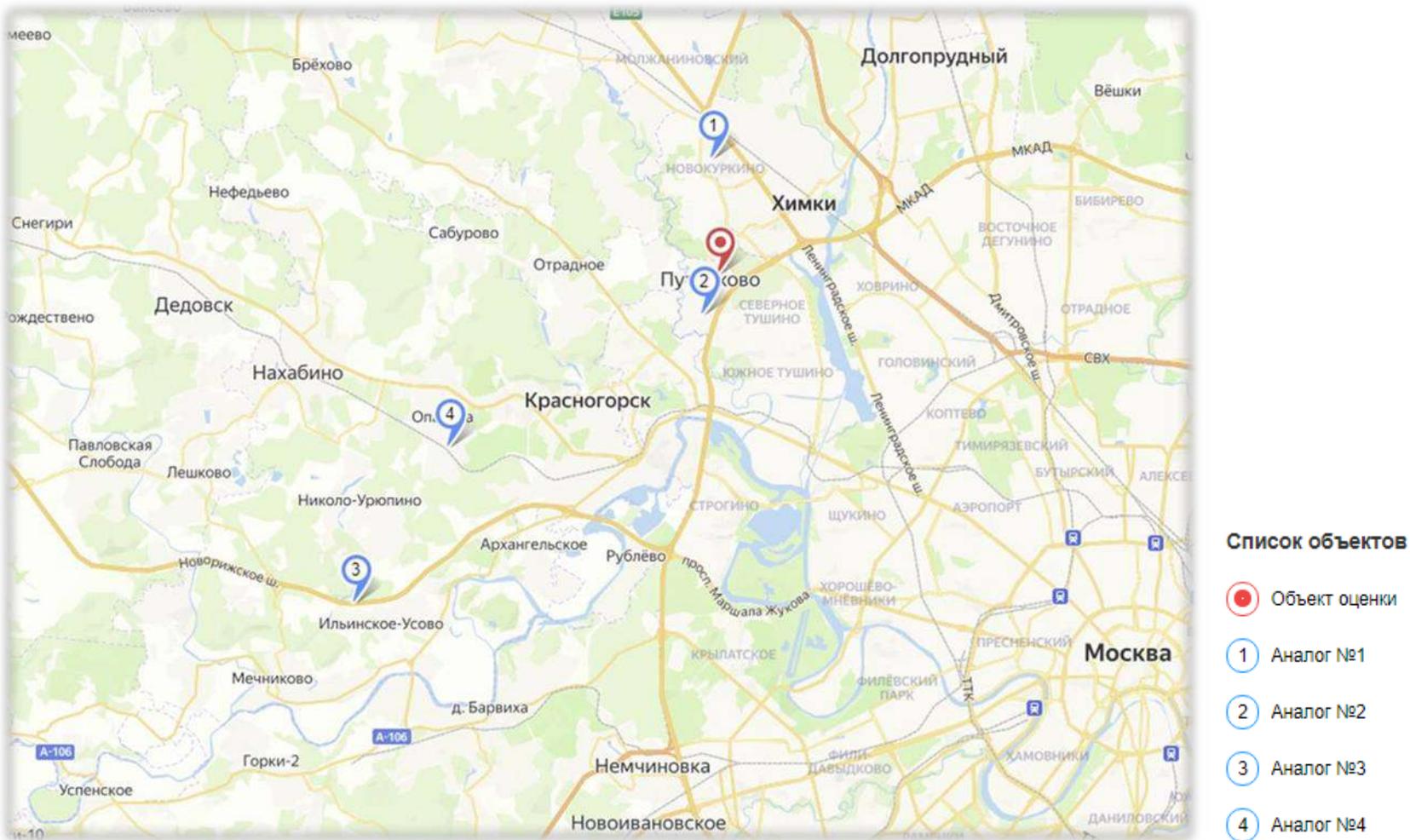
⁹⁶ Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Этажность	1	1, 2	1	1	1
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 822,00	1 120,80	706,00	732,50	502,40
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	31,52%	100,00%	100,00%	100,00%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	2 435,50	0,00	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	68,48%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	550 000 000	180 000 000	210 257 000	160 920 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	154 655	254 958	287 040	320 303
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_torgovoe_pomeschenie_3556_m_2319905548 , тел. +7 (495) 410-18-66	Информационный портал "InvestATE", https://inv.estate/prod azha/pyaterochka-706-metrov-162193 , тел. +7 (495) 637 80 42	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/278274833/ , тел. +7 917 591-32-57	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278170309/ , тел. +7 966 138-57-45

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"



Рисунок 7.2. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: www.yandex.ru

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<ul style="list-style-type: none"> Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Категория земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации 	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Наличие (отсутствие) парковки; Тип объекта недвижимости; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие отдельного входа; Наличие витринного остекления; Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для земельного участка:		
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Разрешенный вид использования земельного участка; Характеристики месторасположения земельного участка; Линия домов; Общая площадь земельного участка; 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торгов; Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь земельного участка; 	Таблица 7.29



Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Наличие (отсутствие) коммуникаций; Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу 	
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Линия домов; Этаж расположения; Общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на линию домов; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости 	Ошибка! Недопустимый результат для таблицы.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объектам-аналогам, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Допущение 2. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости земельного участка

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Statrielt⁹⁷.

⁹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Таблица 7.6. Исходные данные и расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,80	0,99	0,91
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект - свободный, объект-аналог - с ветхими строениями)				9,89%

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке для земельных участков

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	0,00%	9,89%	9,89%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 аналитического портала Statielt⁹⁸. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

⁹⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Таблица 7.8. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	0,84
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-16,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			19,05%

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.9. 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 собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	-16,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Сборником рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.

Таблица 7.10. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа земельных участков	-11,00%	-13,00%	-12,00%

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (**-12,00%**).

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2022 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2022 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Среднее значение цены предложения, руб./ кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	23 400	–
2	г. Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш., ЗЗАС2	20 900	11,96%
3	Московская область, г. Химки, мкр. Новые Химки, 9 Мая ул., 11А	23 400	0,00%
4	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 4-й микрорайон	23 400	0,00%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	г. Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш., ЗЗАС2	Московская область, г. Химки, мкр. Новые Химки, 9 Мая ул., 11А	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 4-й микрорайон
	Каширское шоссе	Куркинское шоссе	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе
	Юг (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	11,96%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию расположения

Линия расположения является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала СтатРиелт⁹⁹. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на линию расположения

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,80	0,95	0,87
Корректировка (объект оценки на второй линии), %				-13,00%
Корректировка (объект оценки на красной линии), %				14,94%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"



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

Таблица 7.14. Результаты расчета корректировки на линию расположения

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия расположения	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию расположения (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала СтатРиелт¹⁰⁰. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.15. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение коэффициента корректировки	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет свыше 5000 кв. м
		Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет свыше 5000 кв. м	
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	1,00		0,0%	0,0%
Размещение объектов коммерческого назначения в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.1-4.5.	1,02		1,6%	-1,6%

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

¹⁰⁰ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3060-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Таблица 7.16. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенный вид использования земельного участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	-1,57%	0,00%	-1,57%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт¹⁰¹. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.17. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa) ^{-0,17}$

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.18. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	4 231,00	6 105,00	14 400,00	10 000,00
Корректировка на площадь, %	%	-	6,43%	23,15%	15,75%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала СтатРиелт¹⁰². К расчету принималось среднее значение.

¹⁰¹ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

¹⁰² <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,20	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,06	1,28	1,15	15,00%	-13,04%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10	10,00%	-9,09%

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	-28,35%	0,00%	-23,33%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-2,50%	-20,00%	-9,90%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А.
2	-10,00%	-13,00%	-11,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
3	-3,00%	-8,00%	-5,00%	https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-neredvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-neredvizhimosti-na-01-01-2023-goda
Среднее значение, %			-8,80%	

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере (-8,80%).

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.11).

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

Таблица 7.22. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г. Химки, пр-т Мельникова, д. 27с1	Красногорск, деревня Путилково, Садовая, д. 66	Московская область, г.о. Красногорск, д. Бузланово, ул. Живописная, 34	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2
	Новокуркинское шоссе	Новокуркинское шоссе	Волоколамское шоссе	Новорижское шоссе	Волоколамское шоссе
	Запад (до 10 км от МКАД)	Северно-запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
Корректировка на местоположение, (%)	-	11,96%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, 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". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала СтатРиелт¹⁰³. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,69	0,86
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		28,21%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия (или внутри квартала))		-22,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

¹⁰³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Таблица 7.24. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объекты-аналоги Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	28,21%	28,21%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт¹⁰⁴.

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.25. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,19	0,577

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

Таблица 7.26. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	3 556,30	706,00	732,50	502,40
Корректировка на размер общей площади, %	-	12,04%	-14,89%	-14,35%	-19,67%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

¹⁰⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале СтатРиелт¹⁰⁵.

Таблица 7.27. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,84	0,78
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3036-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

Таблица 7.28. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, 2	1	1,00	1,00
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	31,52%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	68,48%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	2,82%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

¹⁰⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3036-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>



- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.
- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.29, Таблица 7.30).

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

425 842 000 (Четыреста двадцать пять миллионов восемьсот сорок две тысячи) руб.

Таблица 7.29. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ 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. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 198 198	1 144 689	1 648 352
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	-16,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 846 486	1 144 689	1 648 352
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	-	1 846 486	1 144 689	1 648 352
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	-	1 846 486	1 144 689	1 648 352
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 624 908	1 007 326	1 450 549
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 624 908	1 007 326	1 450 549
8	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	г. Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш., 33АС2	Московская область, г. Химки, мкр. Новые Химки, 9 Мая ул., 11А	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 4-й микрорайон
		Новокуркинское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Куркинское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Волоколамское шоссе Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Волоколамское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	11,96%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 819 275	1 007 326	1 450 549
9	Субъект региона	Московская область	СЗАО, р-н Куркино	Московская область	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)	-	-1,96%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 783 603	1 007 326	1 450 549
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%



№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 783 603	1 007 326	1 450 549
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	-	1 783 603	1 007 326	1 450 549
12	Разрешенное использование земельного участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	-1,57%	0,00%	-1,57%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 755 515	1 007 326	1 427 706
13	Площадь земельного участка, сот.	42,31	61,05	144,00	100,00
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	6,43%	23,15%	15,75%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 868 425	1 240 499	1 652 508
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 868 425	1 240 499	1 652 508
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	-	1 868 425	1 240 499	1 652 508
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 868 425	1 240 499	1 652 508
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	1 868 425	1 240 499	1 652 508
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-28,35%	0,00%	-23,33%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 338 765	1 240 499	1 266 940
19	Показатель совокупной корректировки	-	78,28%	35,15%	52,65%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,28	2,85	1,90
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,21%	47,25%	31,54%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				1 269 685

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				1 269 685
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				42,31
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				53 720 000
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС				44 767 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



Таблица 7.30. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	154 655	254 958	287 040	320 303
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	154 655	254 958	287 040	320 303
	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
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	154 655	254 958	287 040	320 303
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	154 655	254 958	287 040	320 303
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	141 045	232 521	261 781	292 116
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	141 045	232 521	261 781	292 116
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1 Новокуркинское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г. Химки, пр-т Мельникова, д. 27с1 Новокуркинское шоссе Северо-запад (до 10 км от МКАД)	Красногорск, деревня Путилково, Садовая, д. 66 Волоколамское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г.о. Красногорск, д. Бузланово, ул. Живописная, 34 Новорижское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2 Волоколамское шоссе Запад (до 10 км от МКАД)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	11,96%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	157 917	232 521	261 781	292 116
	Субъект региона	Московская область				
9	Корректировка на субъект региона (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	157 917	232 521	261 781	292 116
	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	28,21%	28,21%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	202 458	298 104	261 781	292 116
	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения				
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	202 458	298 104	261 781	292 116
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	3 556,30	706,00	732,50	502,40
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	12,04%	-14,89%	-14,35%	-19,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	226 835	253 730	224 213	234 661
	Этаж расположения	1	1, 2	1	1,00	1,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	31,52%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	68,48%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	2,82%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка				
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	233 224	253 730	224 213	234 661
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	63,82%	51,89%	23,15%	28,47%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,57	1,93	4,32	3,51
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	13,83%	17,01%	38,14%	31,01%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на					233 722

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					233 722
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					425 842 000
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					53 720 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					354 868 000

Источник: расчет 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.

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.

Допущение. В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "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:

(а) состояние и местонахождение актива; и

(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Таким образом, в соответствии с условиями Задания на оценку, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

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.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁶.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

C_{1 кв. м} — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

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 ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)¹⁰⁷, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договора аренды проведен в Разделе 3.3 Отчета.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. составляет 27 662 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

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

¹⁰⁷ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета



Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды составляет 27 662 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 5 400 до 60 000 руб./кв. м/год с НДС (от 4 500 до 50 000 руб./кв. м/год без НДС, средневзвешенная арендная ставка 20 500 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.14).
- по данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г.о. Красногорск Московской находится в диапазоне от 5 400 до 52 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 492 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.16).
- по данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 516 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 500 до 21 516 руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.17).
- по данным анализа рынка в районе расположения объекта оценки арендная ставка варьируется в диапазоне от 17 до 51 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 14 до 42 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.21).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 27 662 руб./кв. м/год без НДС руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в Договоре аренды №6/н от 04.12.2020 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:

(а) состояние и местонахождение актива; и

(б) 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 аренды¹⁰⁸, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

В соответствии с условия долгосрочного договора аренды арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной (плата с оборота). По данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки, Арендатором получена лицензия, позволяющая осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, поэтому величина фиксированной арендной платы принята на уровне 4 200 000 руб. в мес. на 2023 г. согласно Дополнительному соглашению №2 от 15.11.2022 г. к Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. и 4 500 000 руб. в мес. начиная с января 2024 г. согласно Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Таки образом величина арендной платы на прогнозный период составила **51 208 767 руб./год**¹⁰⁹. По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена информация о величине товарооборота за период с 01.03.2022 г.

¹⁰⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

¹⁰⁹ 51 208 767 руб./год = 4 200 000 (арендная плата в месяц на 2023 г.) * 12 мес./365 дней * 283 дней (до конца 2023 года с даты оценки) + 4 500 000 (арендная плата в месяц с января 2024 г.) * 12 мес./365 дней * (365-283) (кол-во дней в 2024 году до конца прогнозного периода).



- 31.08.2022 г. Согласно условиям договора аренды ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота и фиксированной ставкой за тот же месяц. Фактическая величина переменной арендной ставки меньше фиксированной платы, поэтому в рамках настоящего Отчета величина переменной арендной платы не учитывалась.

Величина переменной арендной ставки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Расчет величины переменной арендной ставки (% с товарооборота)

Период	Товарооборот, руб.	% с товарооборота	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота), руб.	Разница между переменной и фиксированной арендной ставкой, руб.
01.03.2022 - 31.03.2022	44 780 973,33	6%	2 686 858,40	-1 813 141,60
01.04.2022 - 30.04.2022	43 022 076,12	6%	2 581 324,57	-1 918 675,43
01.05.2022 - 31.05.2022	42 422 484,89	6%	2 545 349,09	-1 954 650,91
01.06.2022 - 30.06.2022	36 813 450,20	6%	2 208 807,01	-2 291 192,99
01.07.2022 - 31.07.2022	35 534 525,12	6%	2 132 071,51	-2 367 928,49
01.08.2022 - 31.08.2022	36 755 815,80	6%	2 205 348,95	-2 294 651,05

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки также заключен Договору №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.

В рамках настоящего Отчета величина арендной платы части земельного участка принималась на основании действующего договора субаренды в размере **60 000,00 руб./год без 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 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 оцениваемое здание полностью сдано 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 0-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁰. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

¹¹⁰ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. С.134
Передача через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 130 из 336



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.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- арендная плата за земельный участок.

Величина налога на имущество

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

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

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. В 2022 гг. налог на имущество в Московской области составит 1,9% от кадастровой стоимости соответственно, в 2023 г. и в последующих годах налог на имущество в Московской области 2,0% от кадастровой стоимости¹¹².

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 378 929 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога с 01.01.2023 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
118 946 427,86	2,0	118 946 427,86 руб. × 2,0% = 2 378 929

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 Росгосстрах, СОГАЗ, Ингосстрах, Согласие и ВТБ страхование, находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

¹¹² Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d1760127a10049b45b49380c14935f10403:00 Передач через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00
8b371313-4239-4407-9a59-66d1e8ef0d67
Страница 131 из 336

Таблица 8.3. 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 **193 038 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 недвижимого имущества, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	456 534 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	441 316 200
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	448 925 100

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, принималась по данным Заказчика, и составила **504 674 руб./год**¹¹³.

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:

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

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 11,3352%¹¹⁴);

¹¹³ $A_{пл} = 2,84 \text{ руб./ кв. м} \times 4,2 \times 1,0 \times 10 \times 4 \text{ 231 кв. м} = 504 \text{ 673,68 руб. в год}$ (Уведомление №1.2.5/616 от 02.02.2023 г. Администрации городского округа Красногорск Московской области)

¹¹⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>



n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁵).

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c),$$

где:

FV(3_c) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(3_c) = PV(3_c) \times D_{кз} \times D_{кв} \times K_{ув},$$

где:

PV(3_c) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹¹⁶;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁷);

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (K_{ув}) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2043 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	5,46%	4,24%	4,10%
Прогнозный период	0,78	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2041	2042	2043
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,22
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01

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

¹¹⁶ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹¹⁷К "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%.

Наименование показателя	2023	2024	2025
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2221

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czenyi-zam2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	25 000	28 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		1 822,0	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		40 235 833	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.7. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	23.03.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,3352%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 822,0
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	40 235 833
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹¹⁸
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	30 176 875
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵

¹¹⁸ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

¹¹⁹ 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%.



Наименование показателя	Данные
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²⁰
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	4 526 531
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2221
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	10 058 459
Фактор фонда возмещения	0,0150
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	150 744

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.9.

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. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды на 15 лет), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – 9,58%.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %		среднее	Ссылка на источник
		минимальное	максимальное		
1	Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022
2	Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqgrnkai7556rffum.pdf
3	СтатРиэлт	7,00%	9,00%	8,00%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda
Среднее значение:		8,83%	10,33%	9,58%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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").

¹²⁰ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.



Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 822,00
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 822,00
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	28 106
4	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота)	руб./кв. м/год без НДС	0
5	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	51 268 767
5.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	51 208 767
5.2.	ПВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	
5.3.	ПВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	51 268 767
7.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	51 208 767
7.2.	ДВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
7.3.	ДВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
8	Кадастровая стоимость помещения	руб.	118 946 428
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	456 534 000
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	441 316 200
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	448 925 100
12	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(2 378 929)
13	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(193 038)
14	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(150 744)
15	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
16	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
17	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(504 674)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 227 384)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	48 041 383
17	Коэффициент капитализации	%	9,58%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	501 301 000
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	44 767 000
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	601 561 200
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	53 720 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом НДС (20%) составила:

601 561 200 (Шестьсот один миллион пятьсот шестьдесят одна тысяча двести) 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 сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		0		9	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0%		100%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"



9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору аренды одному арендатору до 2035 г., что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту торговой недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в полном объеме в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 100%.

Таким образом, основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — **0%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **100%**;

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

601 561 200 (Шестьсот один миллион пятьсот шестьдесят одна тысяча двести) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	425 842 000	0,0	0
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	601 561 200	1,0	601 561 000
3	Справедливая стоимость помещения (с учетом НДС (20%)), в том числе:			601 561 000
3.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))	53 720 000	1,0	53 720 000
3.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (с учетом НДС)			547 841 000
4	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			501 301 000
4.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))			44 767 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (без учета НДС)			456 534 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, 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; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
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 выписки из ЕГРН от 27.04.2021 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копия Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.20215 г. от 18.08.2021 г.
- копия Градостроительного плана земельного участка №RU50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.;
- копия дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копия дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копия договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.
- копия технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копия технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копии справок розничного товарооборота;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;



- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrilt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"







119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 декабря 2022 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.





г. Москва, Россия

«30» ноября 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч 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, Белоруссия

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартыросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru





☉ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

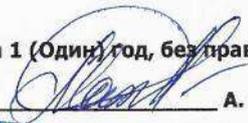
Десятое декабря две тысячи двадцать второго года
город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

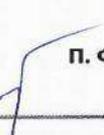
гражданину Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- 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.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

 **П. Ф. Серегин**

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru



119017, г. Москва, Новинский бульвар, 31





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

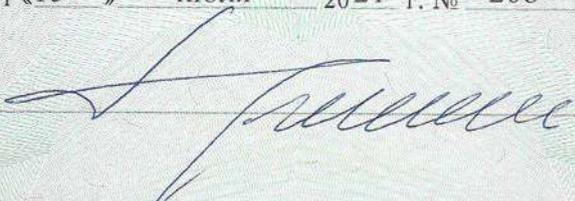
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

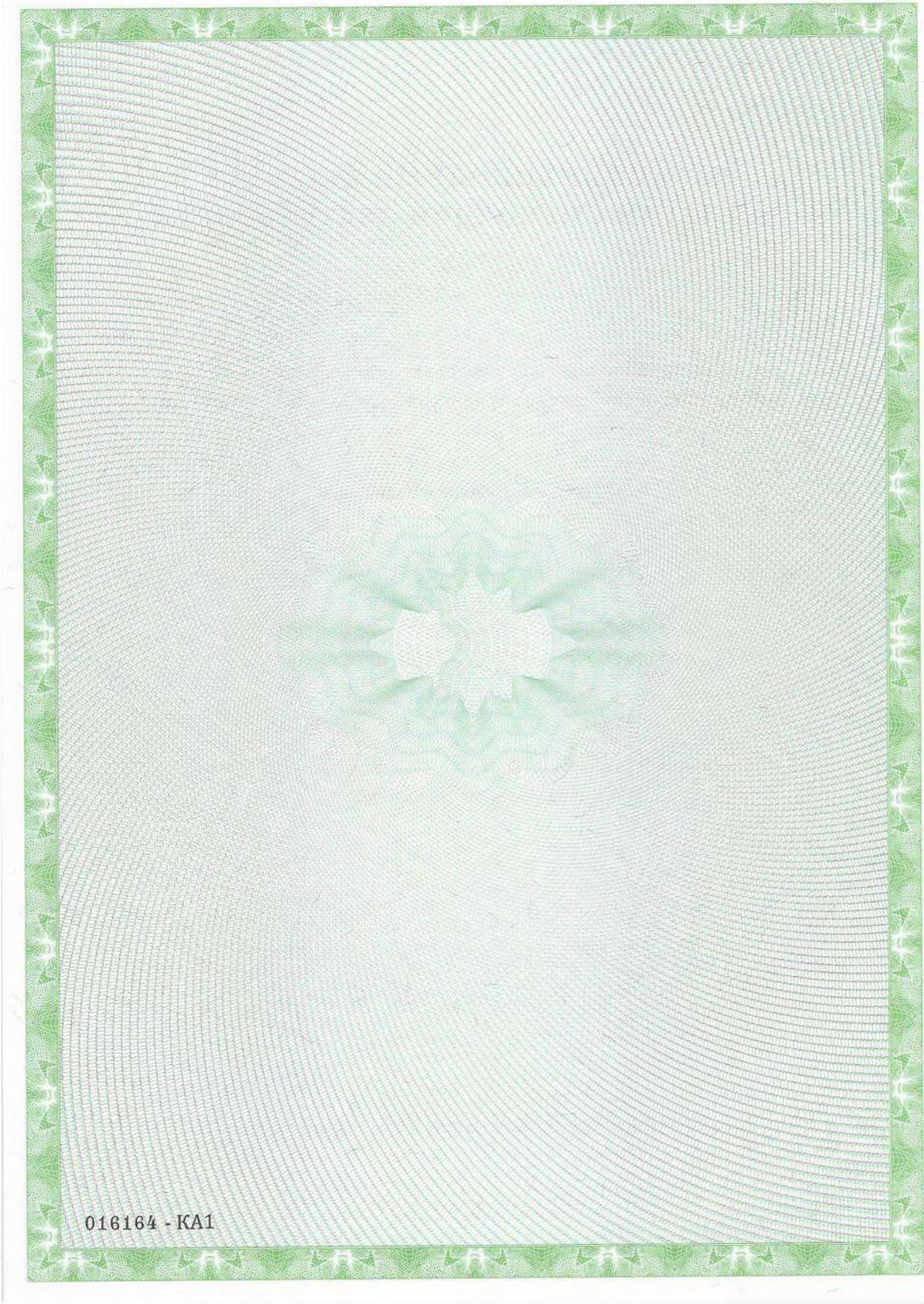
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТС № 454



016164 - KA1





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным 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.
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 договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.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.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

**Выписка № 48360
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 г.) 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 года 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 №024799-1 от 15.07.2021 г. 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 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные



Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
 - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
 - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 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 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ВХ. от 26.05.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастров и картографии по Московской области
подпись государственного кадастрового инженера

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1. Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16183		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росси́йская Федера́ция, Моско́вская о́бласть, городско́й о́круг Красногору́ек, дере́вня Путилково, бульвар Спаян-Тушинский, дом 1.		
Площадь:	1822		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408.6802"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Инд. завершения строительства:	118946427.86		
Кадастровая стоимость, руб.	50:11:0020408:6802		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания (об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное"		
Особые отметки:	Право (ограниченное праша, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408.6802. Сведения, наблюдаемые для заполнения раздела: 5 - Права: расположенная помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	



Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
27 апреля 2021 г.	
Кадастровый номер: 50:11:0020408:16188	
Получатель выписки: Балистик Олеся Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдекс", ИНН: 5406982269	



полное наименование должности	полный	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и перечень физических лиц, обладающих правами на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
27 апреля 2021 г.	
Кадастровый номер: 50:11:0020408:16188	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020408:16188-50:422/2021-10 14.04.2021 12:14:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.03.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		14.04.2021 12:14:53
	номер государственной регистрации:		50:11:0020408:16188-50:422/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.04.2021 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельца инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" от 29.06.2020 № 104/20
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ПОЛНОС ВАЙМЕРОВНЕ ДОЛЖНОСТИ ПОДАТЬ ИМЕНИ, ФАМИЛИЯ

М.П.



Лист 4

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021 г.			
Кадастровый номер: 50:11:0020408:16188			
4.2	<p>влад.</p> <p>дата государственной регистрации: 01.02.2021 18:44:11</p> <p>номер государственной регистрации: 50:11:0020408:16188-50/422/2021-7</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: на 15 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО "Торговый дом "Перересток", ИНН: 7728029110</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого здания от 04.12.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющей организации и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием: данные отсутствуют</p>		
5	Заявление в судебном порядке праве требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	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:	данные отсутствуют	
полное наименование должности:		подпись	М.П.
		<p>фамилия, имя, отчество</p>	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		50:11:0020408:6802	

Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраженское, д. Путилково
Площадь:	4231 +/- 22 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44750017.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:11:0020408:9957, 50:11:0020408:16188
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:11:0020408:23
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости</small>		
Лист № <u>27.02.2021</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
№ <u>99/2021/3780/2964</u>		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		<u>50:11:0020408:6802</u>
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	
Сведения о кадастровом инженере:	Давыдчик Юрий Михайлович №50-11-479	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>Объект недвижимости (с/без кадастра)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
27.02.2021 № 99/2021/378012964		
Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления наделению в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства павильона социального использования или киоска 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"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:11:0020408:23. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получитель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

М.П.



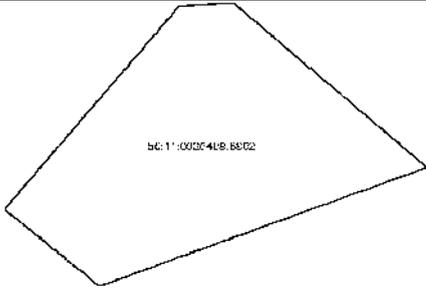
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(инд. объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.02.2021 № 99/2021/378012964		
Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	21.12.2017
	номер государственной регистрации:	50:11:0020408:6802-50/001/2017-3
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.02.2016 по 19.07.2055
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдэкс", ИНН: 5406982269
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды земельного участка" №467 от 24.12.2015; "Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г." от 10.11.2017
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
27.02.2021 № 99/2021/378012964		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:11:0020408:6802	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
27.02.2021 № 99/2021/378012964		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	482092.82	2182215	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	482145.77	2182260.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	482146.87	2182274.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	482134.34	2182289.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	482122.71	2182302.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	482103.77	2182324.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	482072.72	2182239.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Градостроительный план земельного участка №											
RU	5	0	5	0	5	0	0	0	-	MS	K004481
Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО "РИВАС МО"											
от 04 августа 2017 г. № P06542-17ВХ/ГПЗУ											
(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)											
Местонахождение земельного участка Московская область (субъект Российской Федерации) городской округ Красногорск (муниципальный район или городской округ)											
(поселение)											
Описание границ земельного участка:											
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости										
	X										Y
1	482092.82										2182215.00
2	482072.72										2182239.69
3	482103.77										2182324.84
4	482122.71										2182302.66
5	482134.34										2182289.04
6	482146.87										2182274.38
7	482145.77										2182260.27
Кадастровый номер земельного участка 50:11:0020408:6802											
Площадь земельного участка 4231 кв. м											
Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства Объекты капитального строительства отсутствуют											
Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) В соответствии с утвержденным проектом планировки территории Координаты проектом планировки территории не установлены											
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости										
	X										Y
-	-										-



Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадное Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г. № 117/4 "Об утверждении проекта планировки территории земельных участков общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского муниципального района Московской области под размещение жилого микрорайона".

Проект межевания территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадное Красногорского муниципального района Московской области от 26.08.2014 г. № 336/8 "Об утверждении проекта межевания территории земельных участков площадью 17,88 га и общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского района Московской области".

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.

(подпись)

Апполинарова Е. В.

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

28.08.2017

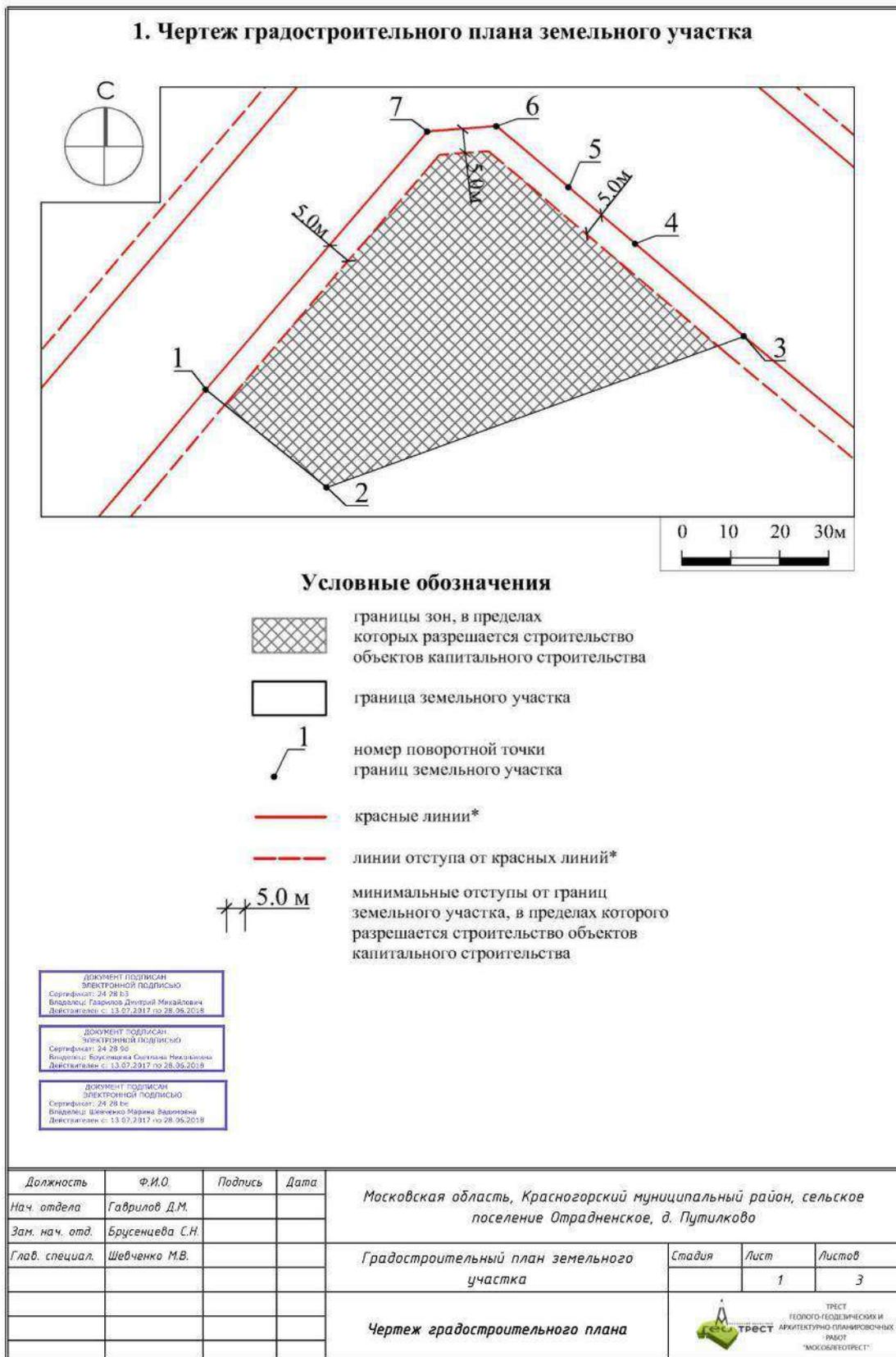
(ДДММ.ГГ.)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00f90c03290c00ad88e71165772b34d11f
 Владелец: Апполинарова Елена Викторовна
 Действителен с: 02.08.2017 по 02.11.2018





1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 4231 кв. м.

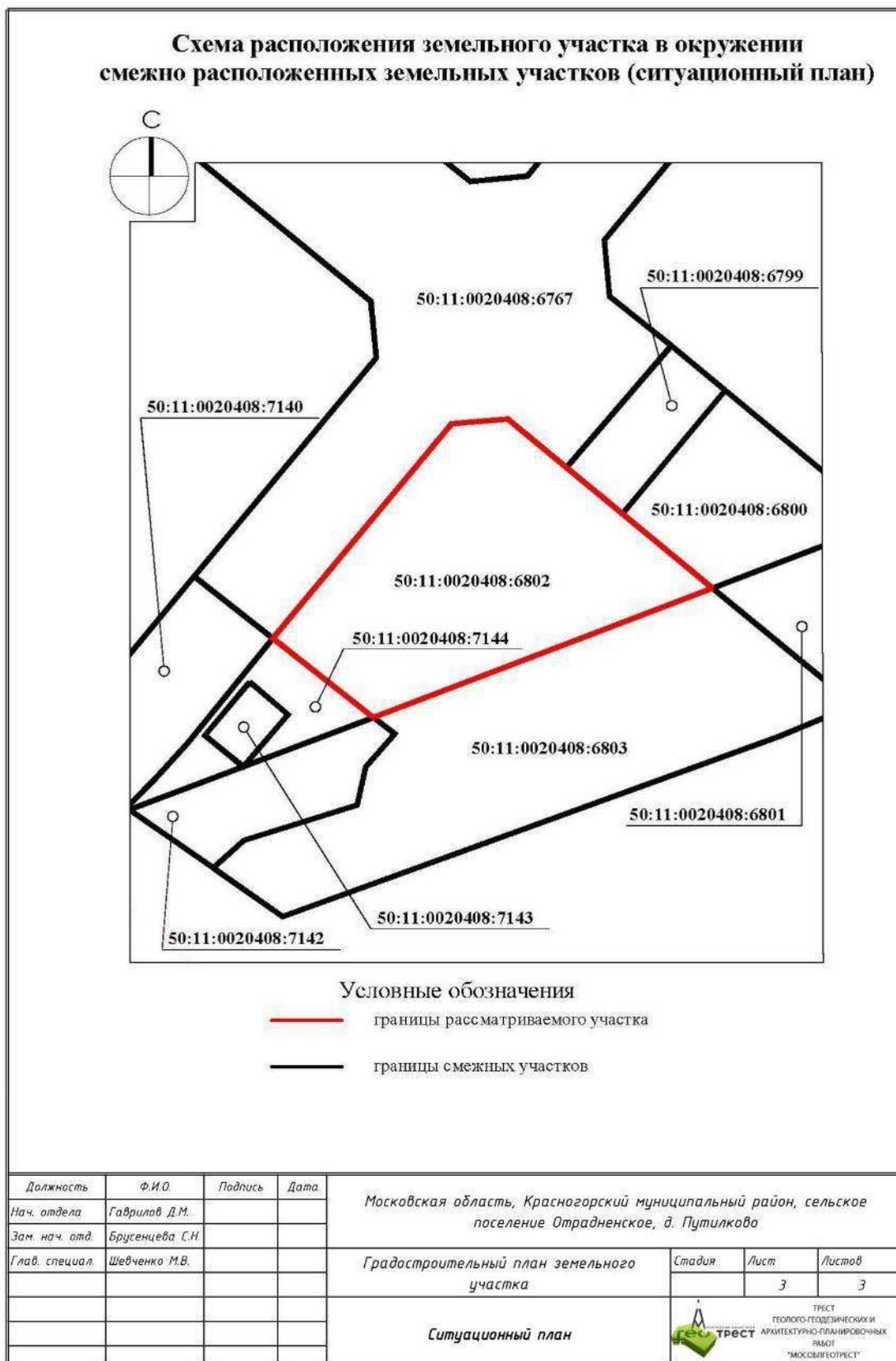
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в августе 2017 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения должна располагаться в границах земельного участка, согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением Правительства Московской области от 30.12.2016 г. № 1022/47.
8. Парковочные места предусмотреть в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (ред. от 03.07.2016) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016 г.).
10. Проектирование выполняется в соответствии с требованием СП 2.1.4.2625-10.

Выведено в М 1:1000.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Гаврилов Д.М.			Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково			
Зам. нач. отд.	Брусенцева С.Н.						
Глав. специал.	Шевченко М.В.						
				Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана			

RU50505000 MSK004481 Лист 4 из 11





RU50505000 MSK004481 Лист 5 из 11



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

не установлены;

вспомогательные виды использования земельного участка:

виды разрешенного использования, необходимые для обслуживания пользователей объекта (или "объектов") с основными видами разрешенного использования, инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	-	-	-	-

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующие использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

RU50505000

MSK004481

Лист 8 из 11



3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	<i>Не имеется</i>	<i>Не имеется</i>
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер	<i>Не имеется</i>	

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	<i>Информация отсутствует</i>	<i>Информация отсутствует</i>
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре	<i>Информация отсутствует</i>	от	<i>Информация отсутствует</i>
			(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок находится в пределах приаэродромной территории аэродрома Шереметьево. Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.^{1}*

Земельный участок находится в границах района аэродрома Москва (Шереметьево).

Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.²

Земельный участок полностью расположен в зоне планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево".^{3}*

Земельные участки, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных, работ по использованию лесов и иных видов работ подлежат проведению государственной историко-культурной экспертизы путем археологических натурных исследований.⁴

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<i>Приаэродромная территория аэродрома Шереметьево</i>	-	-	-
<i>Граница района аэродрома Москва (Шереметьево)</i>	-	-	-
<i>Зона планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево"</i>	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Красногорск, 50:11:0020408

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение



10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30 декабря 2014 года № 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области" (с изменениями на 23 марта 2017 года)

В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отраденское Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г. № 117/4

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

¹ - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.).

² - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.); Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138 (ред. от 14.02.2017 г. № 182) "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

³ - Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 г. № 230/8.

⁴ - Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 07.03.2017 г.) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

* - Приведено в информационных целях, подлежит учету при проектировании.



Приложения



Московская область,
Одинцовский район, р. п. Новоивановское

Сведения о технических условиях № 3776 от «07» июня 2017 г.
на газоснабжение объекта капитального строительства
(Торговый центр), располагаемого на земельных участках с кадастровыми
номерахми 50:11:0020408:6802, 50:11:0020408:6796 по адресу: Московская
область, Красногорский р-н, с.п. Отраденское, д. Путилково

1. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от КГ г. Москвы. Предельная свободная мощность в точке подключения составляет 15 куб.м/час.

2. Максимальная нагрузка: 15 куб.м/час.

3. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 2 года с даты заключения Договора о подключении.

4. Размер платы за подключение (технологическое присоединение):

Определяется в соответствии с Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.12.2016 № 249-р.

5. Срок действия данных сведений.

В течение 6 месяцев.

Начальник отдела подготовки
договоров и предоставления услуг
УТПиПУ ГУП МО «Мособлгаз»

М.Ю. Андрюшина





Портал Администрации городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Номер ТУ	01-08/ 1335
Дата выдачи ТУ	12.07.2017 года
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ТПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца и т.п.)	г/о Красногорск, Путилковское шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный расход воды, м ³ /сут.	-
Расчетный напор воды, м вод. ст.	25
Диаметр существующего водопровода, мм	Д-300 мм
Расчетный расход воды на противопожарные нужды, л/с.	10
Прочие условия присоединения	1. В колодце запроектировать и установить запорное устройство. При необходимости получить разрешение у



	<p>владельца земли, по которой будет проложена сеть водопровода.</p> <p>2. Заказчик обязан разработать в составе проектной документации и согласовать с метрологической службой ОАО «ВОДОКАНАЛ» (8-495-564-62-90) проект узлов учета расхода отпускаемой воды.</p> <p>3. Проект прокладки сетей водопровода, точку, трассу и диаметр трубопровода с учетом наружного пожаротушения согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке.</p> <p>4. Все земляные работы производить на основании ордера на производство земляных работ в присутствии представителей ОАО «ВОДОКАНАЛ», вызванных за 48 часов по телефону 8-495-562-02-08. При выполнении врезки без вызова представителей Водоканала, врезка будет считаться незаконной.</p> <p>5. До начала подачи воды на объект, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на отпуск питьевой воды (оказание услуг водоснабжения). ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей водопровода.</p> <p>6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»</p>
<p>Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение</p>	<p>отсутствуют</p>

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения водопроводных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО _____ /П.М.Шейкин/

Исполнитель _____ Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-30-33

Шейкин /Шейкин/ *Шейкин (Минин)*



Портал Администрации городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Номер ТУ	01-08/ 1335
Дата выдачи ТУ	12.07.2017 года
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ТПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:000408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование РСО	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес РСО	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца, КНС и т.п.)	г/о Красногорск, канализационная сеть, проходящая по Путилковскому шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный объем сточных вод, м ³ /сут.	-
Тип сети (самотечный, напорный)	самотечная
Материал трубопровода (чугун, керамика, полиэтилен, сталь)	полиэтилен
Диаметр существующего трубопровода, мм	300 мм
Прочие условия присоединения	1. В колодце подключения выполнить типовое перепадное устройство. Проект прокладки сетей канализации, трассу, точку подключения и диаметры согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке. При



	<p>необходимости, получить разрешение у владельцев земли, по которой будет проложена сеть канализации.</p> <p>2. Учет сбрасываемых стоков будет осуществляться по приборам учета, установленным на водопроводном вводе в проектируемый объект.</p> <p>3. Заказчик должен запроектировать на своей территории контрольный канализационный колодец, обеспечивающий возможность для ОАО «ВОДОКАНАЛ», отбирать пробы сточных вод, поступающих только от объектов Заказчика в любое время суток.</p> <p>4. До начала водоотведения от объекта, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на прием стоков (оказание услуг водоотведения). ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей канализации.</p> <p>5. Нормативно чистые воды в канализацию не принимаются, оно должны направляться в сеть дождевой канализации.</p> <p>6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»</p>
<p>Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение</p>	<p>отсутствуют</p>

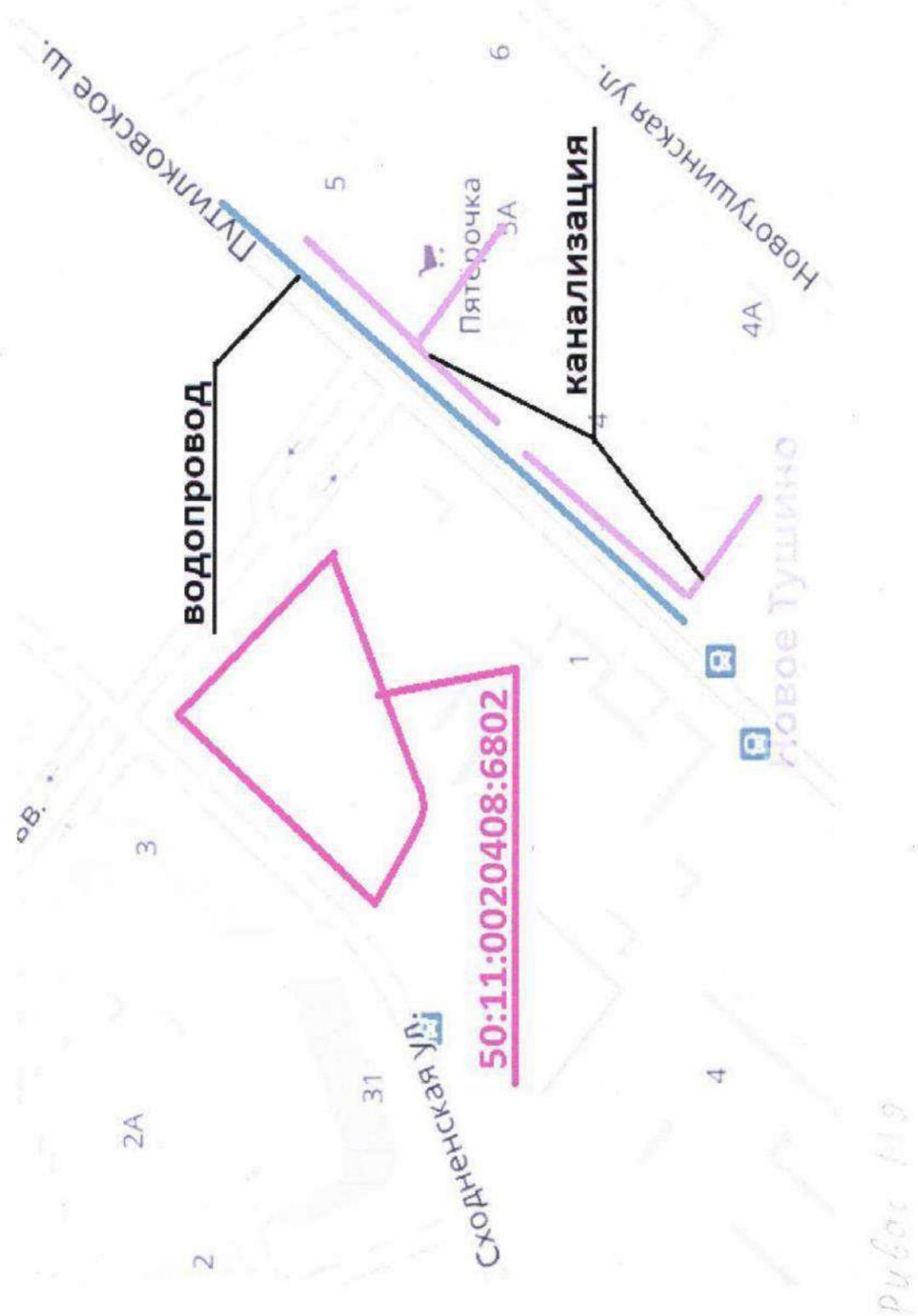
Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения канализационных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО _____ /П.М.Шейкин/

Исполнитель Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-30-33





Сведения о технических условиях № P06542ТУ от 07.08.2017
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:11:0020408:6802
расположенном: Красногорский р-н

Предельная свободная мощность существующих сетей.

Вблизи участка расположена ПС-837 «Куркино», принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 1.255 МВА.

2. Максимальная нагрузка: 1.255 МВА.

3. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

3.1. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

3.1.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

3.1.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

3.2 в иных случаях:

3.2.1 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет

<https://yadi.sk/i/HygtMba23G4pXS>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Публичное акционерное общество
КРАСНОГОРСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ
Жуковского ул., д. 9, Красногорск, 143402
тел.: +7 (495) 562-02-96
e-mail: kr_teplo@list.ru
ОГРН 1025002864457
ИНН/КПП 5024047494/502401001

10.07.17 Иск № 2160/ск

Начальнику управления ЖКХ и
благоустройства городского округа
Красногорск

Р.А. Погодину

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на присоединение к сетям системы теплоснабжения

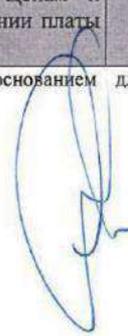
Номер ТУ	129
Дата выдачи ТУ	10.07.2017
Срок действия ТУ	10.07.2020
Срок подключения	
Заявитель	
Наименование	ООО Ривас МО
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	Р03765-17ВХ/ТПЗУ, 30.05.17
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Красногорский р-н
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ООО "Термотрон"
ИНН	5024159342
Адрес	143441, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, улица Сходненская, дом 4
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, неподвижной опоры, ЦТП и т.п.)	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, неподвижной опоры, ЦТП и т.п.)	Котельная ООО "Термотрон"
Диаметр подающего трубопровода на отопление и вентиляции, мм	325
Диаметр обратного трубопровода на отопление и вентиляцию, мм	325
Располагаемый напор, м вод.ст.	н/д



Полный напор в обратном трубопроводе, м вод.ст.	н/д
Расчетный температурный график на отопление и вентиляцию, °С	110/70
Расчетная нагрузка на отопление и вентиляцию, Гкал/ч	≤ 2,0
Прочие условия присоединения	
Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение	

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Генеральный директор



Д.В. Левин



ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 467

г. Красногорск

«14» 12 2015г.

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района Московской области (свидетельство серия 50 № 000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серия 50 № 008204166 о постановке на учет 28 октября 1992 года юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение):Россия, Московская область, г. Красногорск, ул.Ленина, д.4), от имени Муниципального образования «Красногорский муниципальный район», в лице Соболева Игоря Ивановича – начальника управления земельно – имущественных отношений администрации Красногорского муниципального района, гражданина Российской Федерации, пол муж., 09 ноября 1965 года рождения, паспорт 46 11 158597, выдан ТП в гор. Красногорске ОУФМС России по Московской области в Красногорском районе 11 декабря 2010 года, действующего на основании доверенности от 29.10.2015 года, зарегистрированной в реестре за № 16-8870, удостоверенной Ильиной Галиной Геннадьевной, нотариусом Красногорского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО», находящееся по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д.4 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 50 № 013533956 выдано 26.03.2014 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024058111, КПП 502401001; Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 003895086 выдано 15 апреля 2003 года в Инспекции МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1035004461953), в лице генерального директора Дмитриевской Елены Васильевны, гражданина Российской Федерации, пол жен. (паспорт серия 4612 № 905977 выдан 05.10.2012 ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Щелково, код подразделения 500-185, место рождения: Кировская область, Оричевский р-н, пос. Оричи, 23.09.1976 года рождения, зарегистрирована по адресу: Московская область, Щелковский район, дер. Медвежьи Озера, улица Юбилейная, дом 11, кв. 156), действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:



1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, категория земель – «земли населенных пунктов», в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 2) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково.

1.2. Земельный участок предоставлен для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается до 19 июля 2055 года.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с момента регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. По соглашению сторон условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до его заключения.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится по следующим реквизитам:
Банк получателя: 40101810600000010102 Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района), ИНН 5024002077, КПП 502401001, КБК 912 111 05013 10 0000 120, ОКТМО 46623407.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме для юридических лиц ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального



устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по настоящему Договору, который является документом, подтверждающим факт приема-передачи недвижимого имущества.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случаях, указанных в п.3.5. настоящего Договора, своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, а также передавать иным лицам в залог арендные права на земельный Участок, с предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.



4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по договору.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю копию документа, подтверждающего оплату.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п.4.4.2. настоящего Договора.

4.4.7. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.8. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю его копию.

4.4.9. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.12. В течении 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.13. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с момента нарушения Арендатором п.3.3. настоящего договора.

5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор



уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением п.3.5. настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по требованию Сторон на основании решения суда, в порядке, установленном гражданским законодательством, а также по инициативе Арендодателя в случаях нарушения Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.1.1., 4.4.4., 4.4.9. настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Арендатор не допускает ухудшение экологической обстановки на Участке и прилегающей территории, необходимой для обеспечения эксплуатации Участка в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра у Арендодателя, один экземпляр у Арендатора, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Все приложения являются неотъемлемой частью Договора

Приложение № 1 – расчет арендной платы.

Приложение № 2 – кадастровый паспорт земельного участка.



Приложение № 3 – постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 01.12.2015 № 2287/12.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района

Местонахождение: 143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д.4
Расчетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705,
БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.
Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.
Телефон: 8(495)562-72-30.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО»

143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское ш., д. 4.
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001 ОГРН 1035004461953
Р/с 40702810940020004350 в Среднерусском банке ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 БИК 044525225.
Тел. 8 (495) 660-06-44.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»


Е.В. Дмитриевская


От Арендодателя


И.И. Соболев


Приложение № 1
к Договору № 467 от «14» 12 2015г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где}$$

Апл – арендная плата;

Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв.м – 2,74;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке: 4,2;

Пкд – повышающий коэффициент – 1;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования – 10;

S – площадь, арендуемого земельного участка – 4231 кв.м.

2. Расчет арендной платы:

$$\text{Апл} = 2,74 \times 4,2 \times 1 \times 10 \times 4231 = 486\,903,48 \text{ руб. в год.}$$

Размер годовой арендной платы за Земельный участок составляет 486903 (четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот три) рубля 48 коп.

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы на момент подписания сторонами настоящего договора аренды.

Изменение расчета арендной платы будет произведено в соответствии с п.3.5. настоящего договора аренды.

Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально на следующий бюджетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»


Е.В. Дмитриевская



От Арендодателя


И.И. Соболев



КП.2

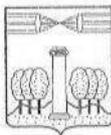
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1270199	2	3	Всего листов: 2
1 Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802			
4 План (чертеж, схема) земельного участка			
5	Масштаб 1:700	Условные знаки: —	



Исполнитель Ориповского отдела (полное наименование должности)	Е. В. Трунов (инициалы, фамилия)
М.П.	





АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.12.2015 № 2287/12

О заключении договоров аренды земельных участков с ООО «РИВАС МО» в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23

Рассмотрев обращение ООО «РИВАС МО», схему раздела земельного участка ООО «РИВАС МО», постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 30.03.2015 №430/3 «Об изменении адреса земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23, общей площадью 220000 кв.м, расположенного в Московской области, Красногорском районе, вблизи д. Путилково», кадастровые паспорта земельных участков, учитывая то, что земельный участок площадью 220000 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:23, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, находящийся в аренде у ООО «РИВАС МО» на основании Договора аренды земельного участка №12108-Z от 28.06.2006г., зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 19 июля 2006 года, номер регистрации 50-50-98/015/2006-210, разделили на 44 (сорок четыре) земельных участка:

площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

018596



площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6770, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6772, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;



площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6777
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6780
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6781
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6782
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6783
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6784
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6785
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;



- 3:6777
ание
еации
орски
- площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6778
вание
еации
орски
- площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6779
вание
реации
горски
- площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6780
вание
реации
горски
- площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6781
вание
реации
горски
- площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6782
вание
реации
горски
- площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6783
вание
реации
горски
- площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6792,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6784
вание
реации
горски
- площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6793,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;
- 8:6785
вание
реации
горски
- площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6794,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6795
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6796
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6797
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;



8:6795
вание -
реации
горский
;
площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

8:6796
вание -
реации
горский
;
площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

8:6797
вание -
реации
горский
;
площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

8:6798
вание -
реации
горский
;
площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

8:6799
вание -
реации
горский
;
площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково;

8:6800
вание -
реации
горский
;
площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д.Путилково,

8:6801
вание -
реации
горский
;
в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от
25.10.2001 № 136-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от
29.12.2004 №190-ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации от
25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской
Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003
№131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в
Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-
ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»,
руководствуясь Уставом муниципального образования «Красногорский
муниципальный район»,

п о с т а н о в л я ю:

8:6802
вание -
реации
горский
;
1. Расторгнуть договор аренды земельного участка №12108-Z от
28.06.2006г., заключенный с ООО «РИВАС МО».

2. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

3. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

4. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

5. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

6. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6770 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

7. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

8. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6772 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –

участк
8:6766
зание
реации
орский
зво, н

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

9. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6767
зание
реации
орский
зво, н

10. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6768
зание
реации
орский
зво, н

11. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6769
зание
реации
орский
зво, н

12. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6770
зание
реации
орский
зво, н

13. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6777, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
егории
ние
реации
орский
зво, н

14. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский

участк
8:6772
зание



муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

15. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

16. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6780 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

17. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6781 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

18. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6782 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

19. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6783 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

20. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6784 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.



21. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6785, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

22. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

23. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

24. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

25. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

26. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

27. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

28. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

29. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

30. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

31. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6795 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

32. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6796 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

33. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6797 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский



реаци
горск
ово, 1

муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 1

34. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 1

35. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 1

36. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 1

37. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

частк
3:6796
ание
еации
рский
во, 1

38. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

частк
1:6797
ание
еации
рский

39. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.



40. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

41. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

42. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

43. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

44. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

45. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

частка
 3:6804,
 ание –
 еации,
 рский
 во, на

46. Управлению земельно-имущественных отношений:

46.1. Подготовить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., заключенного с ООО «РИВАС МО».

46.2. Подготовить для заключения с ООО «РИВАС МО» договоры аренды земельных участков, указанные в п. 2 - 45 настоящего постановления.

47. ООО «РИВАС МО»:

47.1. Зарегистрировать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., указанное в п.46.1. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

47.2. Зарегистрировать договоры аренды земельных участков, указанные в п.46.2. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в течение месяца с момента подписания и регистрации договора аренды в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

частка
 тория
 ие –
 ации,
 рский
 о, на

астка
 6806
 ие –
 щии,
 ский
), на

Временно исполняющий полномочия
 Главы Красногорского муниципального района
 Московской области

М.В. Сапунов

стка
 807,
 ие –
 ции,
 жий
 , на

Верно
 Ведущий инспектор общего отдела
 административного управления



Ю.Г. Никифорова

стка
 308,
 ге –
 ии,
 ский
 на

Исполнитель

В.В. Долгушкин

гка
 09,
 э –
 ти,
 ий
 на

Разослано: в дело-2, прокуратура, Белоусовой, Долгушкину, Квиквинии, ООО «РИВАС МО».



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

№ 50

Проведена государственная регистрация *И.И. Соболев*

Дата регистрации 2016 02 20

№ регистрации 50-50/041/2016-001/2016-58

№ документа ИИ.Соболев ИИ



Арендодатель
Прошито, пронумеровано на
18 (восемнадцать) листах
И.И. Соболев
Подпись *[Signature]*

Арендатор
Подпись *[Signature]*





**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Ленина, д. 4, г. Красногорск,
Московская обл., 143404

Тел.: (495) 562-72-30, (495) 564-74-16, факс: (495) 564-72-36
E-mail: krasrn@mosreg.ru

12.03.2020 № 1.2.5/2708

на № _____ от _____

ООО БК «Райдекс»

ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701,
г. Новосибирск, Новосибирская область,
630007

Уведомление

Администрация городского округа Красногорск, уведомляет Вас о том, что размер арендной платы с 01.01.2020 года по договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 определяется в соответствии со статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$, где

Апл – арендная плата, руб.;

Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв. м с 01.01.2020 года (Закон Московской области №220/2019-ОЗ от 05 ноября 2019 года) – 2,84;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Закон Московской области № 23/96-ОЗ от 07.06.1996 года «О регулировании земельных отношений в Московской области») – 4,2;

Пкд – корректирующий коэффициент (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 1,0;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 10;

S – площадь, арендуемого земельного участка, кв. м – 4 231.

116793



Расчет арендной платы с 01.01.2020г.:**Апл = 2,84 руб/кв.м x 4,2 x 1,0 x 10 x 4 231 кв.м = 504 673,68 руб. в год.**

Размер годовой арендной платы с 01.01.2020 за Земельный участок составляет 504 673 (Пятьсот четыре тысячи шестьсот семьдесят три) руб. 68 коп.

Арендная плата вносится равными долями путем ее перечисления на счет Арендодателя – ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

Банковские реквизиты для внесения арендной платы:

Расчетный счет: 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000.

Получатель: УФК по МО (Администрация городского округа Красногорск)

ИНН 5024002077/КПП 502401001

КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000.

Настоящее уведомление является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015.

Начальник управления земельных отношений

Е.Г. Татарчук



СОГЛАШЕНИЕ
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.

г. Красногорск

«10» ноября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем **«Сторона-1»**, в лице Генерального директора Духовного Геннадия Лазаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО БК «Райдеке» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем **«Сторона-2»**, в лице Аксиненко Марии Викторовны, действующей на основании доверенности серии 54 АА № 2479214, выданной Ободец Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. «Сторона-1» уступает, а «Сторона-2» приобретает в полном объеме права и обязанности, принадлежащие «Стороне-1» в соответствии с Договором аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. (далее – «Договор аренды»), в отношении земельного участка площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, заключенным между ООО «РИВАС МО» и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области (далее – «земельный участок»), местоположение земельного участка: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.

Договор аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-50/041-50/041/002/2016-588/1 от 26.02.2016 г.

1.2. Права и обязанности по Договору аренды передаются «Стороной-1» «Стороне-2» в полном объеме, существующем на момент подписания настоящего Соглашения.

1.3. «Сторона-1» подтверждает и гарантирует, что является единственным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды на момент подписания настоящего Соглашения, её права и обязанности по Договору аренды действительны, никому не переданы, не обещаны и принадлежат «Стороне-1» в полном объеме, передача прав и обязанностей не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам «Стороны-1». Все права и обязанности по Договору аренды исполнялись «Стороной-1» надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды отсутствуют. «Сторона-1» гарантирует, что у «Стороны-1» отсутствует задолженность по уплате арендной платы и иным платежам, предусмотренным Договором аренды.

2. Порядок исполнения Соглашения

2.1. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.2. Права и обязанности по Договору аренды переходят от «Стороны-1» к «Стороне-2» с момента государственной регистрации настоящего Соглашения и перехода права аренды к «Стороне-2». «Сторона-1» передает «Стороне-2» все необходимые документы (п. 3.1.1. настоящего Соглашения).

«К»
ГК ПИК
ГК ПИК
ГК ПИК



3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Сторона-1» обязана:

3.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, передать «Стороне-2» по Акту приема-передачи все документы (Приложение №2), подтверждающие права последней на земельный участок.

3.1.2. В срок до 31.12.2017г. «Сторона-1» обязуется оформить на «Сторону-2» Технические условия, выдаваемые соответствующими сетевыми компаниями на подключение к инженерным сетям:

- Электрическая мощность – не менее 400 кВт;
- Теплоснабжения не менее 1 Гкал/ч;
- Холодное водоснабжение не менее 12 м³ /сут. и канализации в количестве не менее 12 м³ /сут.,

в точках подключения, расположенных вблизи земельного участка. При этом «Сторона-1» гарантирует, что сетевые организации (поставщик мощностей) предоставят указанные в настоящем пункте мощности без дополнительных затрат для «Стороны-2». Данные мощности входят в стоимость уступки по настоящему договору.

«Сторона-2» обязуется предоставить по требованию «Стороны-1» соответствующий пакет документов для оформления Технических условий, в том числе, доверенность, либо обеспечить явку законного представителя.

При этом «Сторона-2» не производит никаких дополнительных доплат по настоящему соглашению. В стоимость переуступки прав на земельный участок входит вся передаваемая документация и совершение действий, указанных в настоящем пункте.

3.1.3. Помимо передачи, указанных в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения документов, сообщить «Стороне-2» все имеющиеся у нее иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и обязанностей арендатора по Договору аренды.

3.1.4. При изменении реквизитов, указанных в пункте 10 настоящего Соглашения, письменно в двухдневный срок уведомить «Сторону-2» об изменении реквизитов счетов для перечисления платы за передачу прав и обязанностей по Договору аренды.

3.1.5. С момента подписания настоящего Соглашения и до момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка не совершать каких-либо сделок по распоряжению в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Соглашения.

3.1.6. «Сторона-1» имеет право требовать досрочного расторжения в одностороннем порядке настоящего Соглашения при неисполнении или ненадлежащем исполнении «Стороной-2» обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

3.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» передать «Стороне-2» по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок и подать в согласованное сторонами время документы на государственную регистрацию перехода прав по указанному договору аренды.

3.1.8. «Сторона-1» обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней после осуществления государственной регистрации настоящего Соглашения направить уведомление о переуступке прав и обязанностей в администрацию Красногорского муниципального района Московской области.

3.1.9. «Сторона-1» гарантирует «Стороне-2» что в соответствии с проектом планировки утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г на земельном участке возможно строительство многофункционального комплекса с подземной автостоянкой этажностью не выше 4.

3.2. «Сторона-2» обязана:

3.2.1. Произвести расчеты в порядке, установленном пунктом 4 настоящего Соглашения.

3.2.2. Принять по акту-приема передачи все документы (Приложение №2), предусмотренные пунктом 3.1.1 настоящего Соглашения.



3.2.3. Осуществлять расчет и оплату арендной платы в сроки, установленные Договором аренды.

3.2.4. «Сторона-2» имеет право осуществлять в полном объеме права и обязанности арендатора по Договору аренды после государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Соглашению в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2.5. Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивает «Сторона-2».

3.2. «Сторона-2» обязуется принять по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок.

3.3. Стороны обязуются в течение 7 (Семи) дней, с момента подписания настоящего Соглашения и оплаты «Стороной-2» Цены договора в соответствии с п. 4.2. Соглашения, подать документы на государственную регистрацию настоящего Соглашения и перехода права аренды на земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Соглашения.

3.4. Стороны гарантируют полноту и достоверность передаваемых им в соответствии с настоящим Соглашением документов и иной информации.

3.5. Стороны имеют иные права и иные обязанности, установленные настоящим Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Все расчеты производятся в рублях.

4.2. Стороны договорились, что стоимость уступаемых «Стороной-1» «Стороне-2» прав и обязанностей, являющихся предметом настоящего Соглашения (Цена договора) составляет **52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%) и оплачивается в следующем порядке:

4.2.1. В течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения «Сторона-2» обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.2.2. В срок до 11 декабря 2017 г обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **46 800 000 (Сорок шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.3. Днем оплаты считается день поступления денежных средств от «Стороны-2» на расчетный счет «Стороны-1».

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения «Сторона-1» вправе начислить пени в размере 0,2% от Цены договора за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае просрочки на 3 (Три) календарных дня исполнения или неисполнения «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2.2. настоящего Соглашения, Сторона-1 вправе удержать сумму, оплаченную «Стороной-2», согласно п. 4.2.1. настоящего Соглашения, в качестве штрафа.

5.4. В случае неисполнения «Стороной-1» условий настоящего Соглашения после выполнения «Стороной-2» условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения, а равно: отказ от подачи документов на регистрацию в регистрирующий орган и/или не предоставление документов, предусмотренных п. 3.1.3, отказ от оказания содействия при переоформлении документов на указанные мощности, предусмотренные п. 3.1.2, «Сторона-2» имеет право отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Соглашения, а «Сторона-1» обязана будет вернуть полученную сумму в соответствии с п. 4.2.

5.5. «Сторона-1» гарантирует «Стороне-2» что переуступка прав аренды по настоящему Соглашению осуществляется с учетом норм действующего законодательства, что



предварительное согласие собственника на переуступку прав по указанному договору аренды любому лицу без проведения торгов не требуется и обязуется, в случае признания данного соглашения не законным, с истребованием имущественных прав после регистрации Соглашения, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения требования от «Стороны-2» вернуть денежные средства, полученные в результате данной уступки прав от «Стороны-2».

5.6. В случае не предоставления «Стороной-1» информации, а равно как предоставления недостоверной информации относительно проекта планировки, утвержденного постановлением Администрации сельского поселения Отраденское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г., в результате чего строительство многофункционального комплекса (торгового центра) на земельном участке окажется невозможным, «Сторона-1» несет ответственность в размере документально подтвержденного причиненного «Стороне-2» ущерба и обязана возместить в полном объеме по требованию последней в течение 20 банковских дней.

5.7. В случае нарушения «Стороной-1» условий настоящего соглашения, предусмотренных пунктом 3.1.5. последняя обязуется вернуть «Стороне-2» сумму аванса, полученную в соответствии с п. 4.2.1 настоящего соглашения и оплатить штраф в размере 5 200 000 (пять миллионов двести тысяч) рублей в течение трех банковских дней с момента предъявления «Стороной -2» требования о такой оплате.

6. Срок действия Соглашения

6.1. Настоящее Соглашение вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств, предусмотренных Соглашением и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

7. Изменение или расторжение Соглашения

7.1. Изменение или расторжение настоящего Соглашения осуществляется по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения или дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

7.3. В случае просрочки «Стороной-2» исполнения своих обязательств по оплате стоимости уступаемых прав и обязанностей согласно п. 4.2. настоящего Соглашения, более чем на 3 (Три) банковских дня, «Сторона-1» вправе отказаться от исполнения настоящего Соглашения в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от «Стороны-2» уплаты штрафа в размере, определенном в п. 5.3. настоящего Соглашения, направив «Стороне-2» письменное уведомление об отказе от исполнения настоящего Соглашения (далее – «Уведомление»). При этом настоящее Соглашение будет считаться расторгнутым, а все обязательства Сторон по настоящему Соглашению прекращенными со дня направления «Стороной-1» Уведомления по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой по адресу «Стороны-2», указанному в настоящем Соглашении.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Москвы.

8.3. После подписания настоящего Соглашения все предшествующие ему письменные и устные договоренности Сторон утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и направляться в письменной форме заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телефаксу, или доставлены с нарочным



по юридическим (почтовым) адресам Сторон с вручением под расписку.

8.5. Стороны претензий друг к другу, к передаваемым документам, земельному участку не имеют.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область,
г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
р/с 40702810940020004350 в ПАО
«Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Сторона-2:

ООО БК «Райдеке»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

Генеральный директор



Духовный Г.Л.

По доверенности серии 54 АА № 2479214



Красиненко М.В./



Приложение № 1
к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка
№ 467 от 24.12.2015 г.

АКТ
приема – передачи земельного участка

г. Красногорск

13 декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Духовного Геннадия Пазаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО БК «Райдекс» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Аксиненко Марии Викторовны, действующей на основании доверенности серии 54 АА № 2479214, выданной Ободец Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796 с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Сторона-1» передала, а «Сторона-2» приняла в натуре земельный участок (далее – земельный участок) площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково.

2. На момент передачи Земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его назначением.

3. Стороны каких-либо взаимных претензий, в том числе по состоянию Земельного участка к друг другу не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область,
г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
р/с 40702810940020004350 в ПАО
«Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Генеральный директор



/Духовный Г.Л.

Сторона-2:

ООО БК «Райдекс»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

По доверенности серии 54 АА № 2479214



/Аксиненко М.В./



Приложение № 2
к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка
№ 467 от 24.12.2015 г.

АКТ
приема-передачи документов

Красногорск

«13» 12 2017 года

1. Оригинал договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.
2. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)

Передал: Сторона-1:

Принял: Сторона-2:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область,
Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
к/с 40702810940020004350 в ПАО
«Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

ООО БК «Райдекс»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

По доверенности серии 54 АА № 2479214

Генеральный директор



/Духовный Г.Л.



/Аксиненко М.В./



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
уступки прав (аренды)
Дата регистрации **21** **ДЕК** 2017
Номер регистрации **50:08/001/2017-1**
Государственный жилищный инспектор
Иванов



ОБЩИННИКОВА И. А.



Всего пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью _____ листов



УК
ГК ПИК
ГК ПИК



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

БК «РАЙДЕКС»

ИНН/КПП 5406982269/540601001 ОГРН 1175476112240

Адрес местонахождения: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40

исх. № 18/43 от «01» марта 2021 г.

Справка

Первоначальная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 составляет 146 480 034 (Сто сорок шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч тридцать четыре) рубля 92 копейки.

Остаточная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 на 01.03.2021 составляет 139 212 428 (Сто тридцать девять миллионов двести двенадцать тысяч четыреста двадцать восемь) рублей 96 копеек

Директор ООО БК «Райдекс»



(Манцуров Н.А.)



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	
созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью БК "РАЙДЕКС", ОГРН: 1175476112240, ИНН: 5406982269	
3. Сведения о кадастровом инженер:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Казибекова Оксана Валерьевна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 012-972-274 42	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0037, « » г.	
Контактный телефон: 8-498-568-88-88	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, РФ Ю, МО, г.о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2 o.kazibekova@mobti.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ")	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, РФ, МО, г.о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, стр.Б2	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 27-00000650-00, «30» января 2020 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» января 2020 г.	

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Проектная документация			003/СП-ПР-17-1-АР, ИП Исаев Владимир Валерьевич, 10.01.2018			
2	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию			RU50-11-15166-2020, Министерство жилищной политики Московской области, 13.01.2020			
3	Технический план			-, 19.11.2020			
4	Свидетельство о допуске			МРП-0816-2017-771500528309-01, Ассоциация СРО "МРП", 14.04.2017			
5	Разрешение на строительство			RU50-11-12421-2018, Министерство жилищной политики Московской области, 13.12.2018			
6	Выписка из ЕГРН			99/2019/292375237, ФГИС ЕГРН, 31.10.2019			
7	Постановление о присвоении адреса			№3065/12, Администрация городского округа Красногорск МО, 06.12.2019			
8	Договор аренды земельного участка			467, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 24.12.2015			
9	Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.			-, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 10.11.2017			
10	План этажа			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
11	Чертеж (абрис)			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
12	Экспликация к поэтажному плану			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
13	Выписка			667, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 14.03.2019			
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гучково Сигнал 31,7 м	2	482315.37	2166931.85	сохранился	сохранился	сохранился
2	Нахабино Сигнал 34,2 м	1	476430.59	2168207.95	сохранился	сохранился	сохранился
3	Мамоново Сигнал 26,1 м	1	463918.16	2176502.59	сохранился	сохранился	сохранился



Исходные данные			
3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Тахеометр электронный Sokkia SET 4130R3	27841-04, 14.02.2020 г.	№0261985 от 15.02.2019 г.
2	GPS-приемник спутниковый геодезический двухчастотный Topcon GB-500	№28164-04, 14.02.2020	№0261988 от 15.02.2019 г.
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	30855-07, 28.11.2020	№1902427 от 28.11.2019 г.
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	50:11:0020408:14708		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
-	-		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
-	-		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
-	-	-	

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)



Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м
1	2	3
-	1	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	2	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	3	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	4	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	5	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	6	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	7	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	8	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	9	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	10	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	11	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	12	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	13	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	14	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	15	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	16	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	17	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	18	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	19	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	20	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	21	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	22	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	23	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	24	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	25	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	26	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	1	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-



Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mс), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	482085.01	2182226.53	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	482101.30	2182240.47	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	482123.16	2182259.20	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	482126.58	2182262.12	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	482127.56	2182260.97	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	482129.83	2182262.90	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	482130.00	2182262.69	-	0.10	Наземный	-	-
-	9	482134.22	2182266.30	-	0.10	Наземный	-	-
-	10	482134.43	2182269.27	-	0.10	Наземный	-	-
-	11	482130.42	2182273.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	12	482130.24	2182273.79	-	0.10	Наземный	-	-
-	13	482128.29	2182276.07	-	0.10	Наземный	-	-
-	14	482127.15	2182275.09	-	0.10	Наземный	-	-
-	15	482129.10	2182272.82	-	0.10	Наземный	-	-
-	16	482128.84	2182272.60	-	0.10	Наземный	-	-
-	17	482121.05	2182281.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	18	482121.33	2182281.94	-	0.10	Наземный	-	-
-	19	482111.00	2182294.01	-	0.10	Наземный	-	-
-	20	482107.69	2182291.18	-	0.10	Наземный	-	-
-	21	482107.89	2182290.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	22	482103.68	2182287.35	-	0.10	Наземный	-	-
-	23	482085.40	2182271.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	24	482080.90	2182259.41	-	0.10	Наземный	-	-
-	25	482073.50	2182239.22	-	0.10	Наземный	-	-
-	26	482078.48	2182233.40	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мг), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	2	482085.01	2182226.53	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	3	482101.30	2182240.47	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	4	482123.16	2182259.20	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	22	482103.68	2182287.35	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	24	482080.90	2182259.41	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	26	482078.48	2182233.40	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
N п/п характерной точки границы машино-места		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			



Описание местоположения объекта недвижимости			
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Мг), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Мг), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	50:11:0020408:14708
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408:6802
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«...» г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Из мелких бетонных блоков
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2020
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	1822.0



14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен на основании Проектной документации №003/СП-ПР-17-1-АР от 2018 года и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При выполнении кадастровых работ было установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:6802. Площадь здания по Приказу №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» от 01.03.2016 г. составляет 1822,0 кв.м. Строительный объем- 9065 куб. м. Площадь нежилых помещений составляет 1811,6 кв.м, в том числе:

площадь торгового зала- 1100,0 кв.м;
площадь зоны общего пользования -283,6 кв.м;
площадь производственной зоны-226,8 кв.м;
площадь зоны загрузки-65,8 кв.м;
площадь технических помещений -54,9 кв.м;
площадь санузлов и ЛУИ-28,7 кв.м;
площадь тамбуров и коридоров-51,75 кв.м.

Здание состоит из двух контуров. Контур №2 представляет собой пандус. Площадка (крыльцо) находящаяся в северо-восточной части здания не включена в контур, так как не имеет ограждающих конструкций.

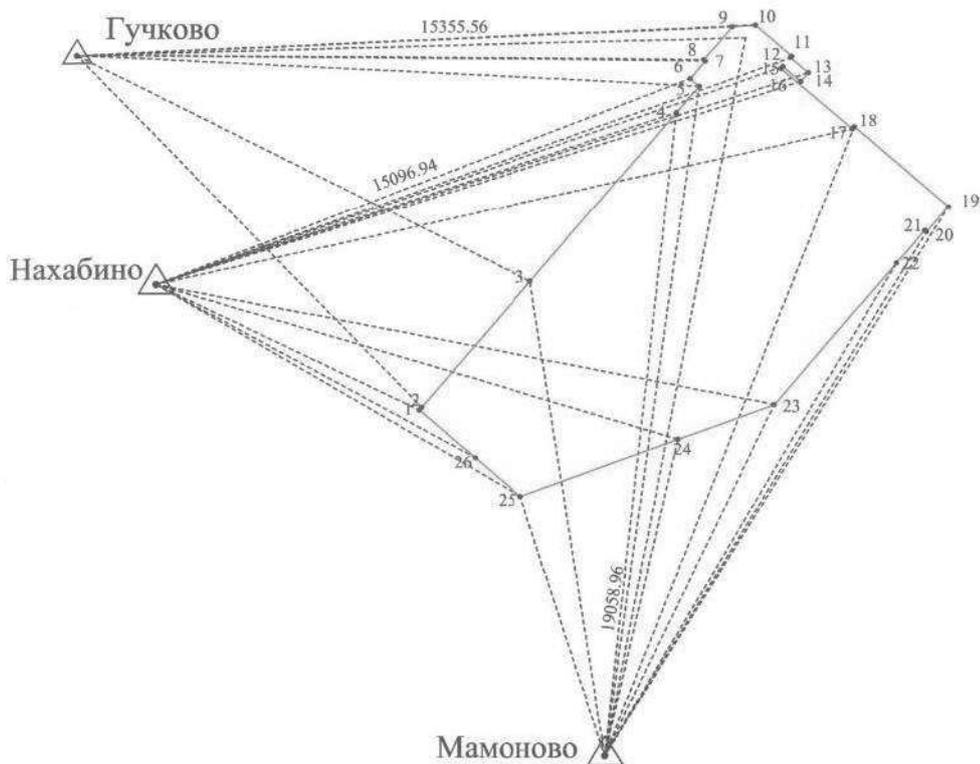
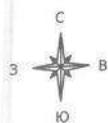
Данное здание пересекает сеть наружного электроосвещения с кадастровым номером 50:11:0020408:9957 в точках 2 $x=482085.01$, $y=2182226.53$; 3 $x=482101.30$, $y=2182240.47$; 4 $x=482123.16$, $y=2182259.20$; 22 $x=482103.68$, $y=2182287.35$; 24 $x=482080.90$, $y=2182259.41$; 26 $x=482078.48$, $y=2182233.40$. Адрес объекта указан по КЛАДР до максимально возможного уровня, в графе "Иное" указана та часть адреса, которую не удалось структурировать, в поле "Note" адрес указан в соответствии с ФИАС.

Геодезическая основа: Мамоново, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г.; Нахабино, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г. Договор на выполнение кадастровых работ №27-00000650-00 от 30.01.2020 г. СНИЛС 012-972-274 42. Сопроводительное письмо №50-22а-10-808/18 от 17.04.2018 г. о передаче данных о пунктах ГГС. Выписка из каталога координат пунктов ГГС №667 от 14.03.2019 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Казибекова Оксана Валерьевна, являющийся членом СРО Ки Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО Ки N 0037). Сведения о СРО Ки Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") содержатся в государственном реестре СРО Ки (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).



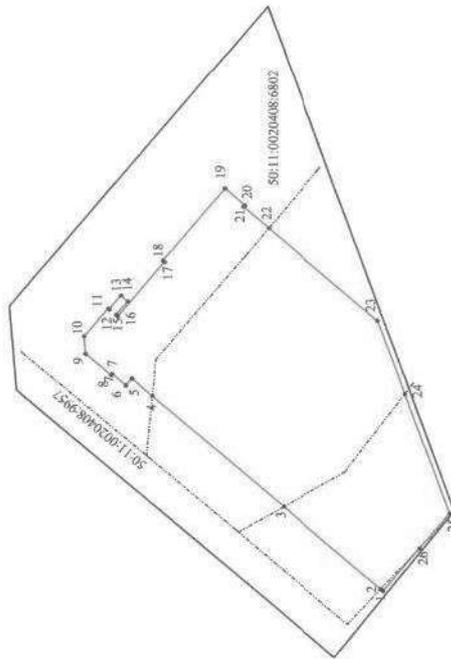
Схема геодезических построений



Условные обозначения:

- - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
- 2 - характерная точка контура здания
- Гучково \triangle - пункт ГГС
- - направление выполненных измерений на исходных пунктах

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



Масштаб 1:1000

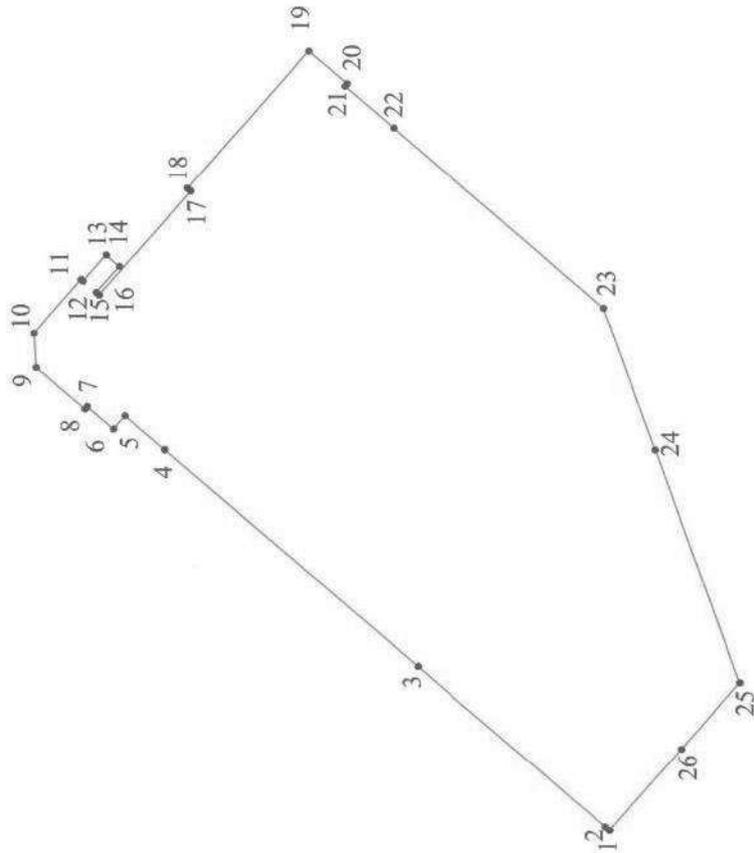
Условные обозначения:

- - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
- 2. — - характерная точка контура здания
- - граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- - часть контура, образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН

50:11:0020408:6802 - кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание



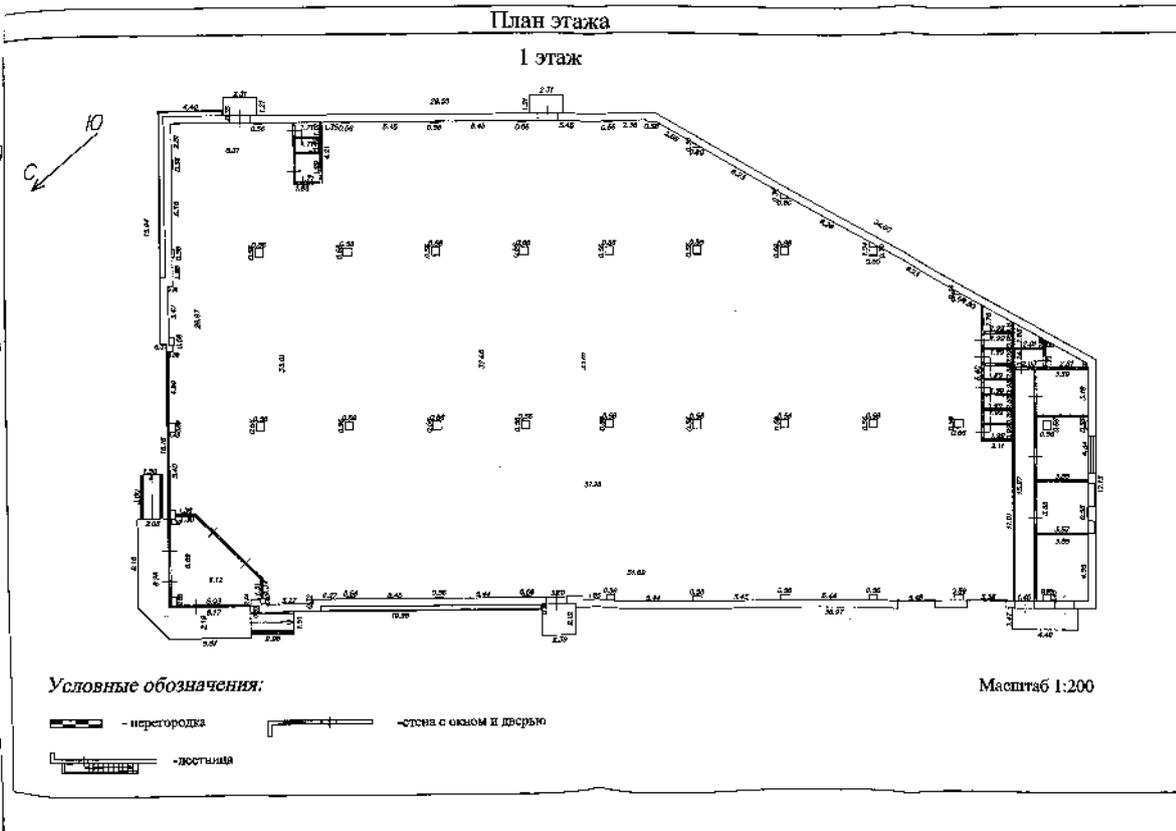
Чертеж контура здания (части здания)

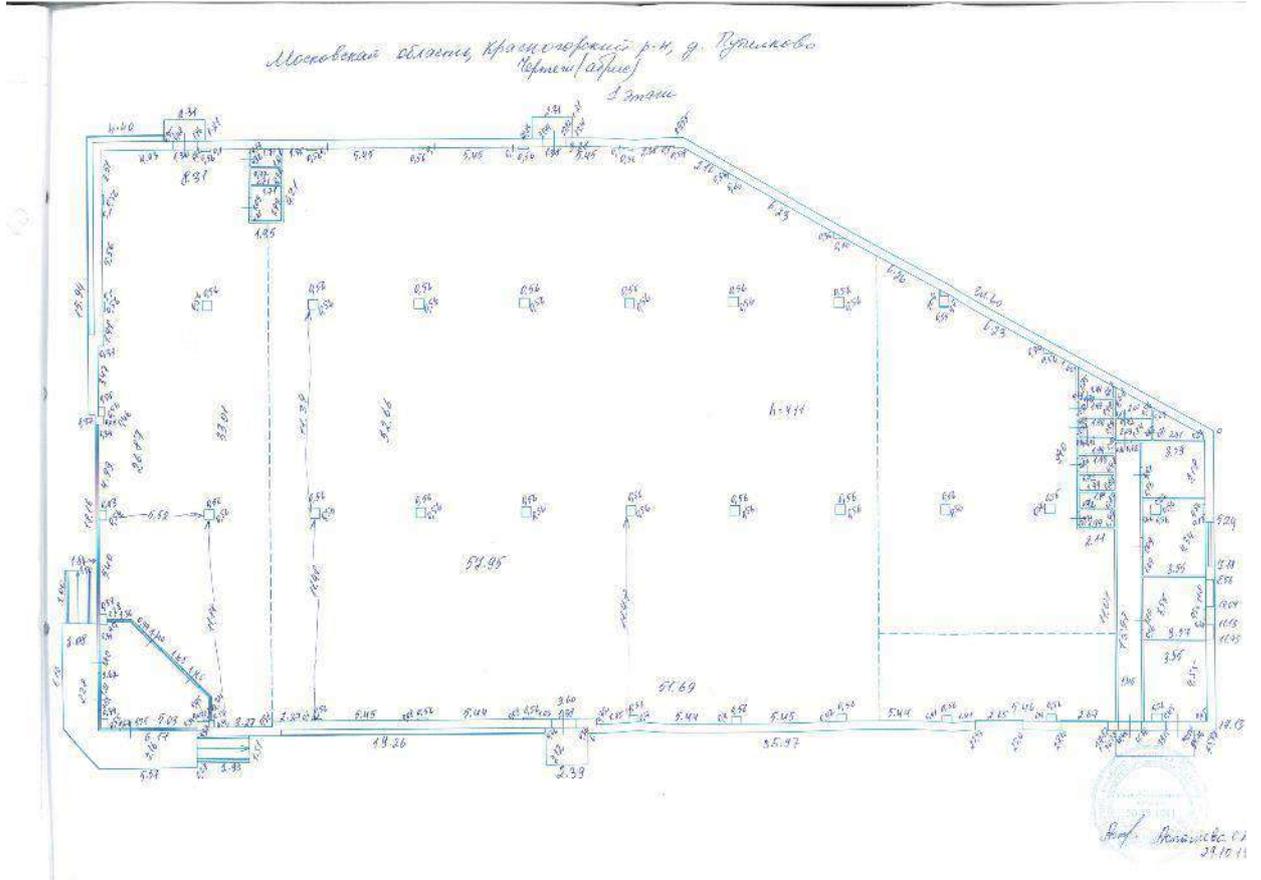


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
- 2 - характерная точка контура здания







**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кому: ООО БК "Райдекс"
наименование застройщика (фамилия, имя,
отчество – для граждан, полное наименование
организации – для юридических лиц)

630007, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40,
оф. 701, surpanovav@pik.ru
почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата 13.12.2018

№ RU50-11-12421-2018

Министерство жилищной политики Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»

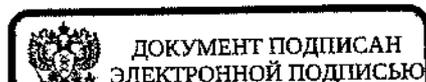


	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА»	
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№ 77-2-1-3-0167-18 от 26.06.2018	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	50:11:0020408:6802	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	50:11:0020408	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ RU50505000-MSK004481 подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области от 28.08.2017	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ИП В.В. Исаев	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»		
	Общая площадь (кв. м):	1822,00	Площадь участка (кв. м): 4231,00
	Объем	9065,00	в том числе -

(куб. м):		подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	1	Высота (м):	5,30
Количество подземных этажей (шт.):	-	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	1986,00		
Иные показатели:	<p>«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»</p> <p>Площадь нежилых помещений, по проекту - 1811,55;</p> <p>Иные основные показатели, по проекту - нежилые помещения, в том числе:</p> <p>площадь торгового зала - 1100,00 кв. м;</p> <p>площадь зоны общего пользования - 283,60 кв. м;</p> <p>площадь производственной зоны - 226,80 кв. м;</p> <p>площадь зоны загрузки - 65,80 кв. м;</p> <p>площадь технических помещений - 54,91 кв. м;</p> <p>площадь санузлов и ПУИ - 28,69 кв. м;</p> <p>площадь тамбуров и коридоров - 51,75 кв. м;</p>		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, с/п Отраденское, д. Путилково	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория:(класс)	-	
	Протяженность:	-	
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-	
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-	
	Иные показатели :	-	

Срок действия настоящего разрешения – до 13.12.2019 в соответствии с 03/СП-ПР-17-ПОС

Заместитель министра
жилищной политики
Московской области



Е.С. Черникова





МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
(наименование застройщика)
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ БК "РАЙДЕКС",
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
630007, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
полное наименование организации – для
НОВОСИБИРСК, УЛИЦА
юридических лиц), его почтовый индекс
КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, ДОМ 40, ОФИС 701,
и адрес, адрес электронной почты)
7305500@mail.ru

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 13.01.2020

№ RU50-11-15166-2020

I. Министерство жилищной политики Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного~~ объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;~~ ~~завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,~~

"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

Московская область, Красногорский район, с/п Отраденское, д. Путилково

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802

строительный адрес:

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ RU50-11-12421-2018, дата выдачи 13.12.2018, орган, выдавший разрешение на строительство Министерство жилищной политики Московской области.



едения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 ест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"

жиельный объем то	куб.м	9065,00	9023,00
м числе емной части	куб.м	-	-
дая площадь	кв.м.	1822,00	1822,00
щадь нежилых ещений	кв.м.	-	-
щадь встроенно-строенных ещений	кв.м.	-	-
ичество зданий, ружений	шт.	1	1

2. Объекты непроизводственного назначения

2.1. Нежилые объекты

(объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)

й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 ест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"

ичество мест		-	-
ичество ещений		-	-
естимость		-	-
ичество этажей	шт.	1	1
м числе земных		-	-
и и системы енерно-нического спечения		-	-
фты	шт.	-	-
калаторы	шт.	-	-
валидные	шт.	-	-



ериалы крытый		-	-
ериалы кровли		-	-
е показатели			
личество ашиномест, м/м		38,00	38,00
ол-во машиномест ля МГН	шт	4	4
2.2. Объекты жилищного фонда			
дая площадь ых помещений (за вочением юнов, лоджий, нд и террас)	кв.м.	-	-
дая площадь илых помещений, м числе площадь его имущества в гоквартирном е	кв.м	-	-
личество этажей	шт.	-	-
м числе земных		-	-
личество секций		-	-
личество студий	шт.	-	-
личество тир/общая щадь, всего в том ле:	шт./кв.м	-	-
дая площадь тий	кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
ее чем 4- натные	шт./кв.м	-	-
дая площадь ых помещений (с том балконов, ий паркин	кв.м.	-	-

обеспечения			
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно- технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность		-	-



ения)			
метры и чество опроводов, теристики риалов труб		-	-
(КЛ, ВЛ, КВЛ), ень напряжения й ропередачи		-	-
чень груктивных ентов, лвающих ние на асность		-	-
е показатели			

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

С коэффициента ля		-	-
ьный расход эвой энергии на 1 площади	кВт•ч/м2.	-	-
риалы утепления жных кдающих грукций		-	-
пнение световых мов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их)
(-ов):
от 19.11.2019 (1 шт), кадастровый инженер - Асташева Светлана Николаевна, № аттестата
5-1041

**ервый заместитель
инистра жилищной
питики Московской
области**

лжность уполномоченного
а органа, осуществляющего
'разрешения на строительство)
2020



Л.В. Ращepкина
(расшифровка подписи)



АДМИНИСТРАЦИЯ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12.2019 № 3065/12

О присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

Рассмотрев обращение ООО БК «Райдекс» о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, на основании разрешения на строительство № RU50-11-12421-2018 от 13.12.2018 общей площадью 1822,00, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с.п. Этраденское, д. Путилково, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Уставом городского округа Красногорск Московской области, **постановляю:**

1.Присвоить объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, адрес:



2. После принятия решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию считать адрес, указанный в пункте 1 настоящего постановления, адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, завершеного строительством.

3. Принятия постановления о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест завершеному строительством, указанному в пункте 2 настоящего постановления, не требуется.

Глава городского округа
Красногорск

Э.А. Хаймурзина

Сертификат: 62a2a1b21b157d3dab4d0bf2ef03aaf0ed0cbb906
Владелец: Хаймурзина Эльмира Абдулбариевна
Действителен с 31-10-2019 по 31-01-2021

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Б	
Иное описание местоположения	Красногорский р-н, с/п Отраденское, д.Путилково	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	093:030-20155

Технический паспорт составлен по состоянию на 29.10.2019 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Князева Т.А.	

М. П.

М. П.



000-006-372-383



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта	6
7	7. Планы этажей здания	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
1Б	основное строение	2019	1	1	

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен ячеистобетонные блоки, утеплитель, вентфасад

Строительный объем 9 023 куб.м Площадь здания* 1 822,0 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 1 800,9 кв.м

Площадь застройки 1973,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не предъявлено.

**Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.*

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

стр. 3



000-006-372-583



4. Состав объекта

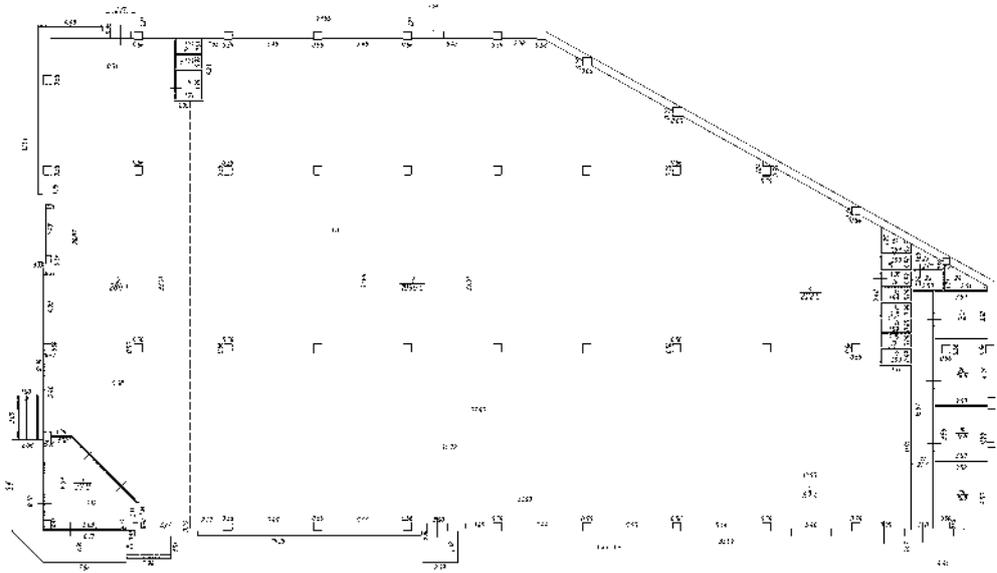
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 октября 2019 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	основное строение	2019		

стр. 4



000-006-372-583





Информация об объекте и его местонахождении
 ФГИС «ЕАИ»
 Дата 25.03.2023 10:41:30, Томас, Зинаида Н.В.

Масловская обл., Красноярский р-н.			
с/п Стравинское, 3, Дупляково			
Маслозав			
Пом. 1 этаж			
Маслозав 5 1:200		Лист 9	
Этаж/комн.		Градусов 1	
М.О.	Подпись	М.О.	Подпись
Ермакова Н.Э.		Савицкая С.В.	



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1Б	1		1	тамбур	27,0	4,11	
1Б			2	зона общего пользования	280,1		
1Б			3	торговый зал	1096,6		
1Б			4	производственная зона	222,5		
1Б			5	зона загрузки	67,4		
1Б			6	санузел	3,4		
1Б			7	санузел	1,6		
1Б			8	санузел	1,7		
1Б			9	санузел	2,0		
1Б			10	санузел	1,8		
1Б			11	санузел	1,8		
1Б			12	санузел	2,0		
1Б			13	санузел	1,8		
1Б			14	санузел	2,0		
1Б			15	санузел	2,0		
1Б			16	санузел	2,4		
1Б			17	коридор	22,4		
1Б			18	ИТП	15,8		
1Б			19	венткамера	12,6		
1Б			20	пожарный пост. узел ввода	14,9		
1Б			21	электрощитовая	11,4		
1Б			22	тамбур	2,5		
1Б			23	санузел	2,3		
1Б			24	ПУИ	2,9		
Всего:					1800,9		



000-000-372-583



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдекс"	собственность	<i>Номер и дата государственной регистрации права: № 50:11:0020408:14708-50/001/2019-1 от 04.06.2019г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019г. № 99/2019/292375237 (Объект незавершенного строительства)</i>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Ермакова Н.В.</i>		<i>Казибекова О.В.</i>	

стр. 9



000-006-372-583



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

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 отчете¹²¹.

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 принуждения¹²².

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹²³.

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 инвестиций¹²⁴.

¹²¹ П. 10.1 МСО 2020

¹²² П. 30.1 МСО 2020

¹²³ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹²⁴ П. 60.1, 60.2 МСО 2020



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 реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹²⁵.

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 оценки¹²⁶, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹²⁷

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹²⁸.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²⁹.

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, денежного¹³⁰.

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 устаревания¹³¹.

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 принуждения¹³².

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

¹²⁵ П. 80.1 МСО 2020

¹²⁶ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹²⁷ П. 200.3 МСО 2020

¹²⁸ П. 200.4 МСО 2020

¹²⁹ П. 20.1 МСО 2020

¹³⁰ П. 40.1 МСО 2020

¹³¹ П. 60.1 МСО 2020

¹³² П. 40.1 МСО 2020

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 дохода¹³³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁴.

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 дохода¹³⁵.

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 дату¹³⁶.

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 перепродаже¹³⁷.

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 риска¹³⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³⁹.

¹³³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹³⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>



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 замещения¹⁴⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁴¹:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹⁴²:

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

¹⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁴² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7. Передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00



- 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 методы¹⁴³:

- 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 цену¹⁴⁴.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

¹⁴³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁴⁴ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.



Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁴⁵.

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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

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

¹⁴⁵ 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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — 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 выгод¹⁴⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать¹⁴⁷:

- 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)¹⁴⁸.

Основные этапы доходного подхода¹⁴⁹:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации 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 учитываются¹⁵⁰:

- 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

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18. Передан через Диадок 23.03.2023 13:05 GMT+03:00



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 показателями¹⁵¹:

- 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 периода¹⁵².

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности¹⁵³:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)¹⁵⁴.

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);

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

¹⁵⁴ 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) одновременно¹⁵⁵.

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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁵⁶:

- 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 расходов¹⁵⁷. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{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.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

¹⁵⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁵⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁵⁸:

- 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 дохода¹⁵⁹.

Операционные расходы делятся¹⁶⁰:

- 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;

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁶⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.



- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁶¹. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров 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 и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне

¹⁶¹ 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.



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 участок¹⁶²

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, принадлежащей 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.

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 стоимости¹⁶³. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.



Таблица 11.2. 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.

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 оборудования¹⁶⁴.

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 в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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

¹⁶⁴ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>



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"¹⁶⁵.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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 в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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 средства¹⁶⁶.

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 проводиться¹⁶⁷ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

¹⁶⁵ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

¹⁶⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁶⁷ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).



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 (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

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.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Kув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Kув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Kув** 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. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

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 рынка¹⁶⁸, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесечная 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.

¹⁶⁸ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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".



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:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

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 рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

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:

$$On = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.



Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования.

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									



№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	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 потребоваться 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:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

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 репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии



Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
(класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
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/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), 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 ($i = O_n$), 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:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

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, если¹⁶⁹:

- 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 прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).



Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — 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 постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷⁰:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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 оценки¹⁷¹.

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."¹⁷².

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"¹⁷³.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁷⁴.

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 округления¹⁷⁵.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.



важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁷⁶:

- 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:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

¹⁷⁶ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. 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-балльной 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 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$ВЕС(Альт1)=Альт.1.1 \times ВЕС(A_1)+\dots+Альт.1.n \times ВЕС (A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$ВЕС(Альт2)=Альт.2.1 \times ВЕС(A_1)+\dots+Альт.2.n \times ВЕС (A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$ВЕС(Альт.k.)=Альт.k.1 \times ВЕС(A_1)+\dots+Альт.k.n \times ВЕС (A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

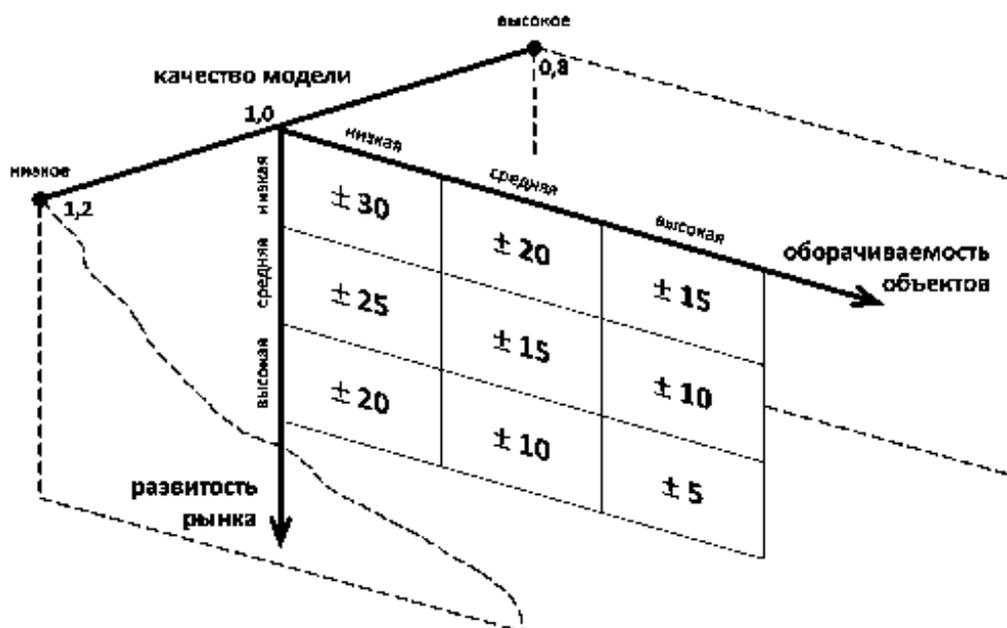


ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷⁷ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁸



Источник: <http://srosovnet.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;

¹⁷⁷ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁸ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.



- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных 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 оценки 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 УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/>

Коммерческая земля, 61 сот.
Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркиновское ш., ЗСАС2. На карте

Планировка - 15 мин. на транспорте | Хозрайон - 20 мин. на транспорте
Куркиновское шоссе, 3 км от МКАД | Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

134 200 000 Р
2 200 000 Р за сот.

+7 962 365-40-51
+7 966 054-10-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер

Позвоните, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Ольга Смирнова
Профи
✓ Документы агента проверены
Ольга Смирнова
3.3 ★★★★★ 7 отзывов
Опыт работы с 2017 года
Еще 3 объекта

61.0 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Продается участок 61 сотка на границе с природным парком Долина реки Сходки.
Адрес: г. Москва, КСХП Химки.
В списке престижных мест для загородного проживания.

3 км от МКАД.

Документы:
К сделке готовы. В собственности юридического лица более 5 лет.
Кадастровый номер: 77:08:0000000:1015
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: деловое управление (4.1)

На участке все коммуникации:
150 кВт электричество (получено ТУ)
Газ (на участке)
Вода (получено ТУ)
Канализация (получено ТУ)

Возможно поменять ВРИ земельного участка на МЖС.

Инфраструктура:
Очень развита и гарантирует комфортное проживание: как во время краткосрочного отдыха, так и в течение всего года. Удобное автомобильное сообщение.

Дополнительная информация:
Подходит как для строительства таунхаусов, апартментов, так и для коммерческих объектов.
Участок ровный, правильной формы, сухой и удобно расположен близко к дороге.
Из окон здания будут открываться живописные виды на парк.

В соответствии с документацией, полученной от ГлавАлу:
- общая площадь разрешенной застройки сейчас 10 000 м² (это минимум) до 20 000 м² (это максимум).
- Плотность застройки 40% (соответственно этажность до 8 этажей)

НО есть возможность увеличить эти параметры при желании застройщика.

Звоните за дополнительной информацией и организацией показа.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 962 365-40-51, +7 966 054-10-75

Ольга Смирнова
Профи
✓ Документы агента проверены
Ольга Смирнова
3.3 ★★★★★ 7 отзывов
Опыт работы с 2017 года
Еще 3 объекта



Коммерческая земля, 61 сот.

134 200 000 Р
2 200 000 Р за сот.

+7 962 365-40-51
+7 966 054-10-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении поля для контактной информации.

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН.ИТ оставьте отзыв после звонка.

Написать

Ольга Смирнова
Профи
✓ Документы агента проверены
Ольга Смирнова
3,3 ★★★★★ 7 отзывов
Опыт работы с 2017 года
Ваш 3 объекта

Москва, СЗАО, р-н Курьино, Курьинское ш., 33АС2
▲ Планерная 15 мин. на транспорте ▲ Ховрино 20 мин. на транспорте
■ Курьинское шоссе, 3 км от МКАД ■ Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

Положение рядом: Инфраструктура, Планировка

Участки 77:08.0000000-1015

Земельный участок 77:08.0000000-1015
г. Москва, ИСХЛ "Жимми"
Деловое управление (4.1)
План 39

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:08.0000000-1015
Кадастровый квартал:	77:08.0000000
Адрес:	г. Москва, ИСХЛ "Жимми"
Площадь участка:	6 105 кв. м
Статус:	Улицный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Режим использования:	Деловое управление (4.1)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	98 528 106,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	..
дата внесения сведений:	06.02.2023
дата публикации:	01.01.2023



Аналог 2

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/279120575/>

Коммерческая земля, 144 сот.
Московская область, Химки, мкр. Новые Химки 9 Мая ул, 11А На карте
Планерная - 15 мин. на транспорте
Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД Патническое шоссе, 10 км от МКАД

150 000 000 ₪
1 043 667 ₪ за сот.
Следить за изменением цены
УСН
+7 915 305-80-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Помогите, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рокз360
Документы проверены

ИНВЕТОР
Александр Горбунов

144.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Московская область, г. Химки, земельный участок на пересечении ул. 9 Мая и ул. Парковая.
Кадастровый номер: 50:10:0010105:8

144.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Московская область, г. Химки, земельный участок на пересечении ул. 9 Мая и ул. Парковая.
Кадастровый номер: 50:10:0010105:8

Продается земельный участок площадью 1,44 га (144 сотки), расположенный на землях населенных пунктов с разрешенным использованием для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса.

Размеры участка 100 на 144 метра. На территории участка расположен стивидорный гаражный комплекс, который может быть устранен до начала строительства.

Ближайшие смежные соседи - это новый, полностью заселенный, жилой комплекс Альфа-Центвра, состоящий из 6 монолитных корпусов по 17 этажей в каждом. Стоимость квартир здесь начинается от 200 тысяч рублей за квадратный метр. В районе высокий спрос на новую жилую и коммерческую недвижимость.

В минутной доступности от участка есть большой детский сад, престижный лицей, а также полностью обновленный парк Дубки, рядом с которым есть несколько сетевых продуктовых магазинов и кафе. До большого торгового молла Mega от объекта всего 1.5 км. Рядом с участком есть остановка общественного транспорта Ул. 9 мая, дом 6, через которую курсируют регулярные автобусы и маршрутки в том числе до нескольких станций метро.

Земельный участок расположен в территориальной зоне: К - коммунальная зона. Коммунальная зона К установлена для размещения объектов коммунальной инфраструктуры, размещения складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, объектов инженерной инфраструктуры. Полный список основных и вспомогательных видов разрешенного использования указан в свежем ППЗУ, который можем выслать по требованию.

По границе участка есть все коммуникации.

Земельный участок находится в аренде сроком на 49 лет с 2011 года у Юридического лица. Продажа осуществляется посредством переуступки прав аренды. Цена без НДС.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 915 305-80-78

150 000 000 ₪
1 043 667 ₪ за сот.
+7 915 305-80-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Помогите, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рокз360
Документы проверены

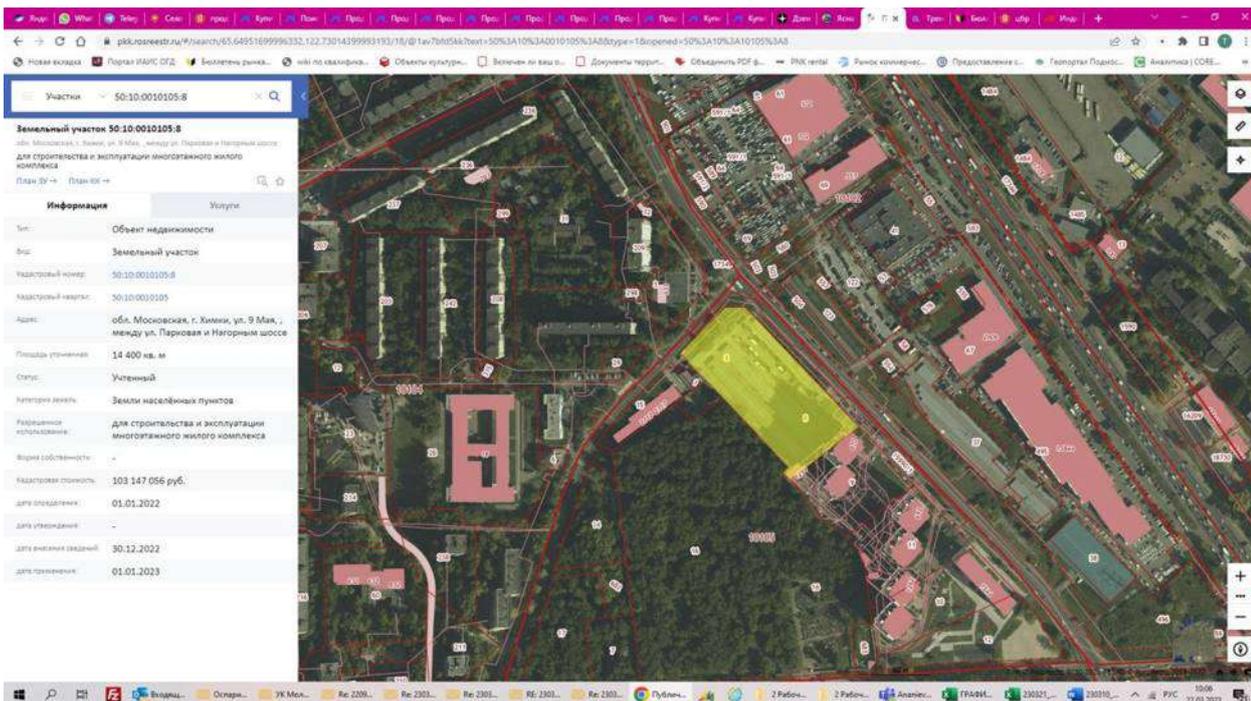
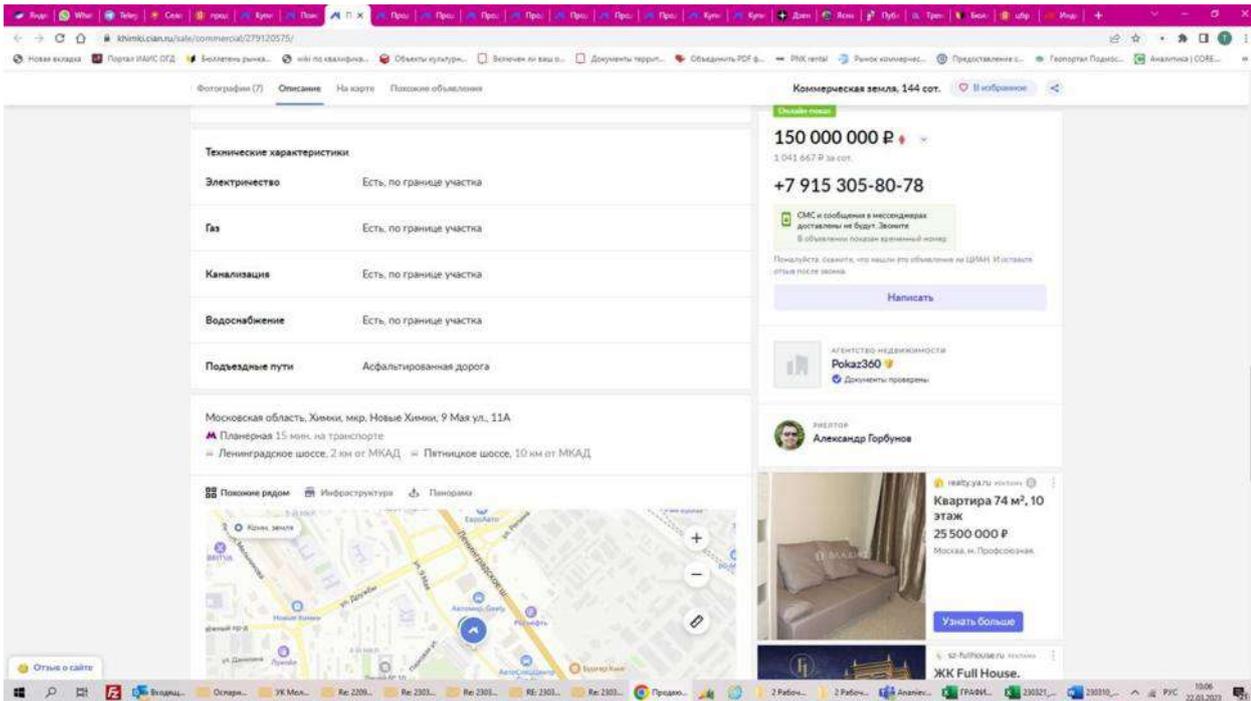
ИНВЕТОР
Александр Горбунов

Квартира 74 м², 10 этаж
25 500 000 ₪
Москва, м. Профсоюзная

Узнать больше

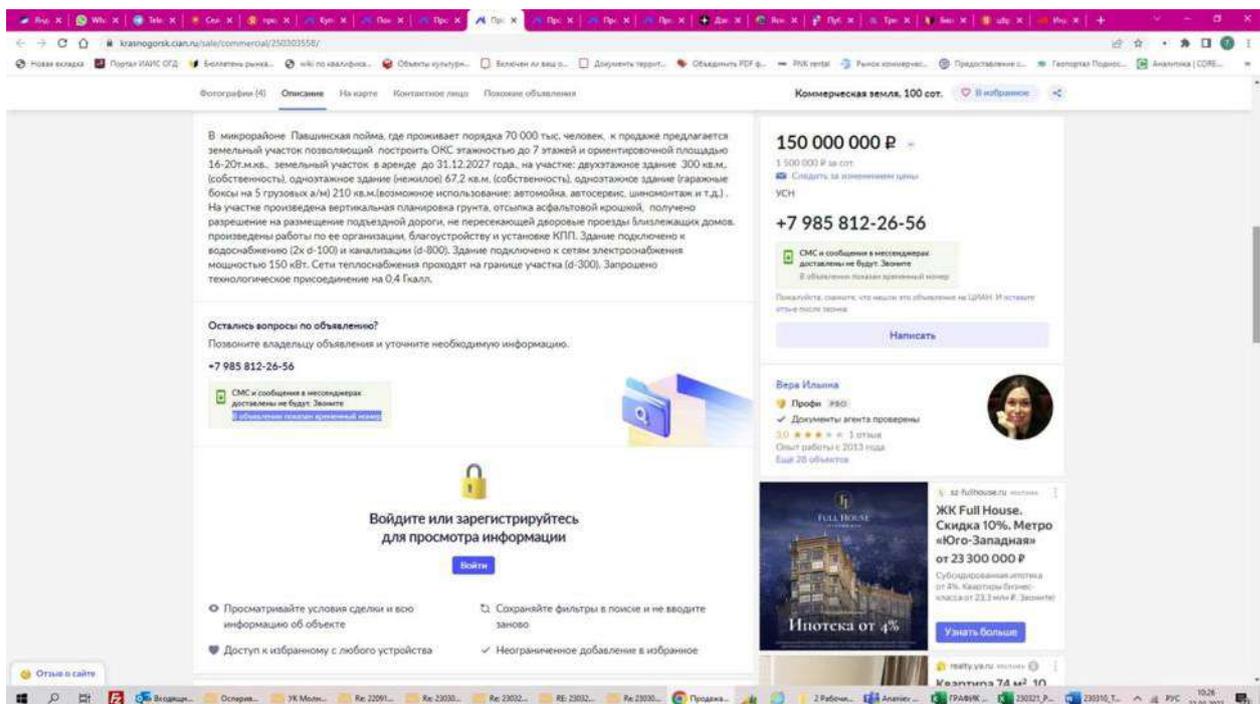
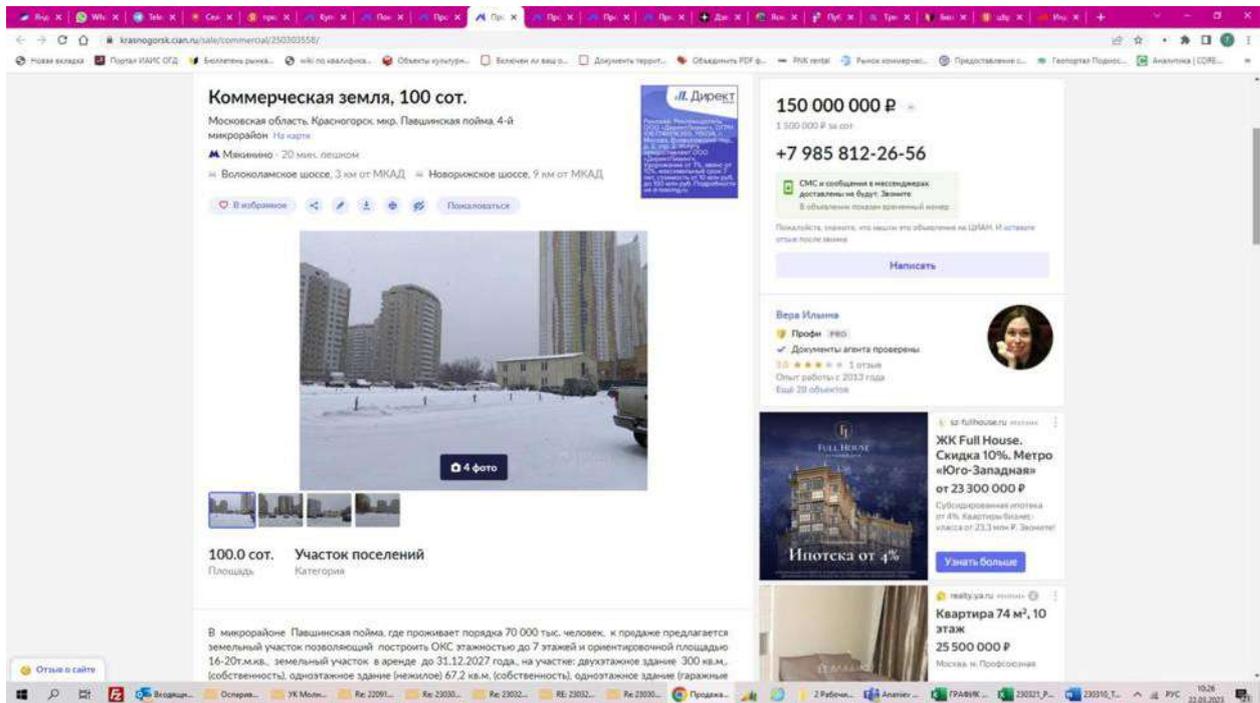
ЖК Full House.
Скидка 10%. Метро «Юго-Западная»

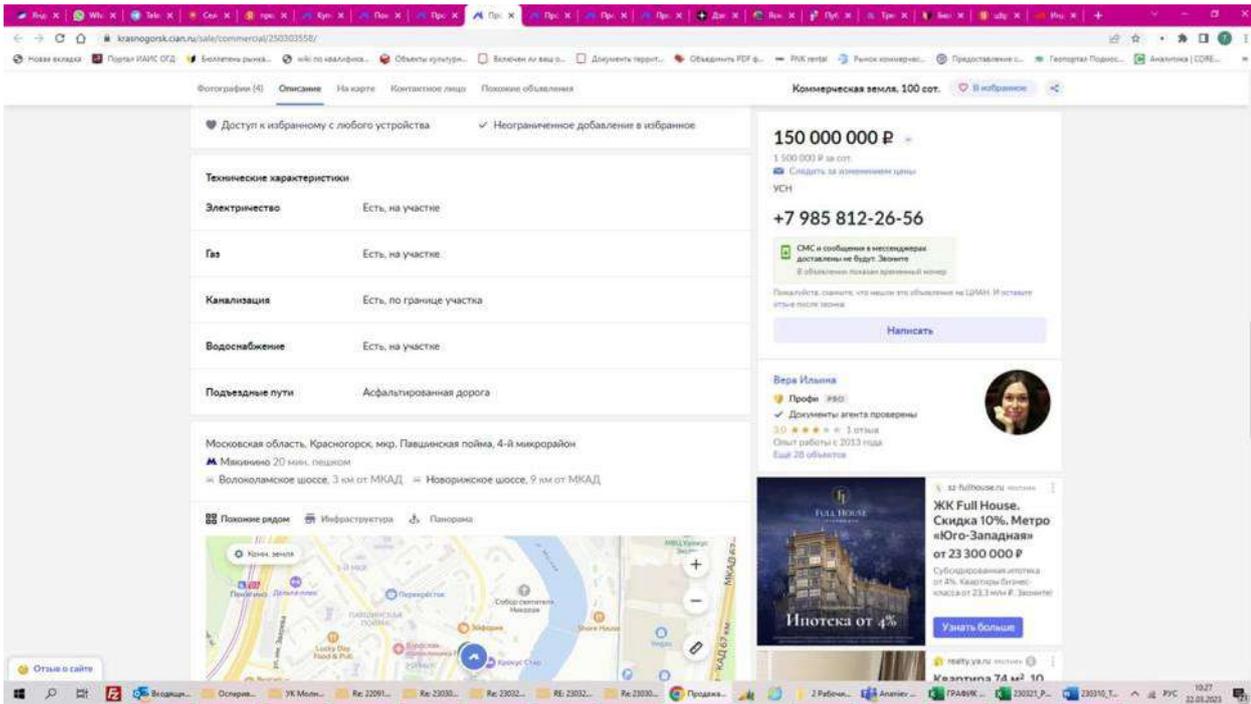




Аналог 3

https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250303558/





Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3556_m_2319905548

Продам торговое помещение, 3556 м² 550 000 000 Р

154 668 Р за м²

Показать телефон
в 4:00 30.03.2023

Написать сообщение
Отвечает за последние часы

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Уже узнали?
Когда можно посмотреть?

МarinaProperty
Компания
На Avito с октября 2014
Документы проверены

Подписаться на продажи

Историческое лицо
MarinaProperty

О помещении
Вход с улицы
Общая площадь: 3556 м²

отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Расположение

Московская область, Химки, пр-т Мельникова, 27с1

550 000 000 Р

154 668 Р за м²

Показать телефон
в 4:00 30.03.2023

Написать сообщение
Отвечает за последние часы

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Уже узнали?
Когда можно посмотреть?

МarinaProperty
Компания
На Avito с октября 2014
Документы проверены

Подписаться на продажи

Историческое лицо
MarinaProperty

Описание

Продажа торгового здания в центре микрорайона. Площадью 3556,3 м2 с арендаторами в г. Химки, Мельникова ул. д.27 стр.1

Двуэтажное здание общей площадью 3556,3 м2, электротехническая мощность 500 кВт, высота помещений 4-4,4м. Земельный участок в собственности.

Объект расположен в густонаселенном районе г. Химки и пользуется большими спросом у жителей данного района. Внутри района отсутствует конкуренция со стороны сетевых супермаркетов и фитнес-центров. Земельный участок в собственности.

Арендаторы:

1. Супермаркет Лента : площадь 1120,6 м2, месячная арендная плата 2 550 000 с НДС или 6% от РТО, срок договора аренды - не менее 10 лет, безусловная индексация 5% в предельно допустимых пределах индекса потребительских цен.
2. Фитнес-центр Neo-фит : занимает 1 и 2 этажи, площадь 2 402 м2, месячная арендная плата 2 290 000 рублей с НДС, срок договора аренды на 12 лет, безусловная индексация 4%.

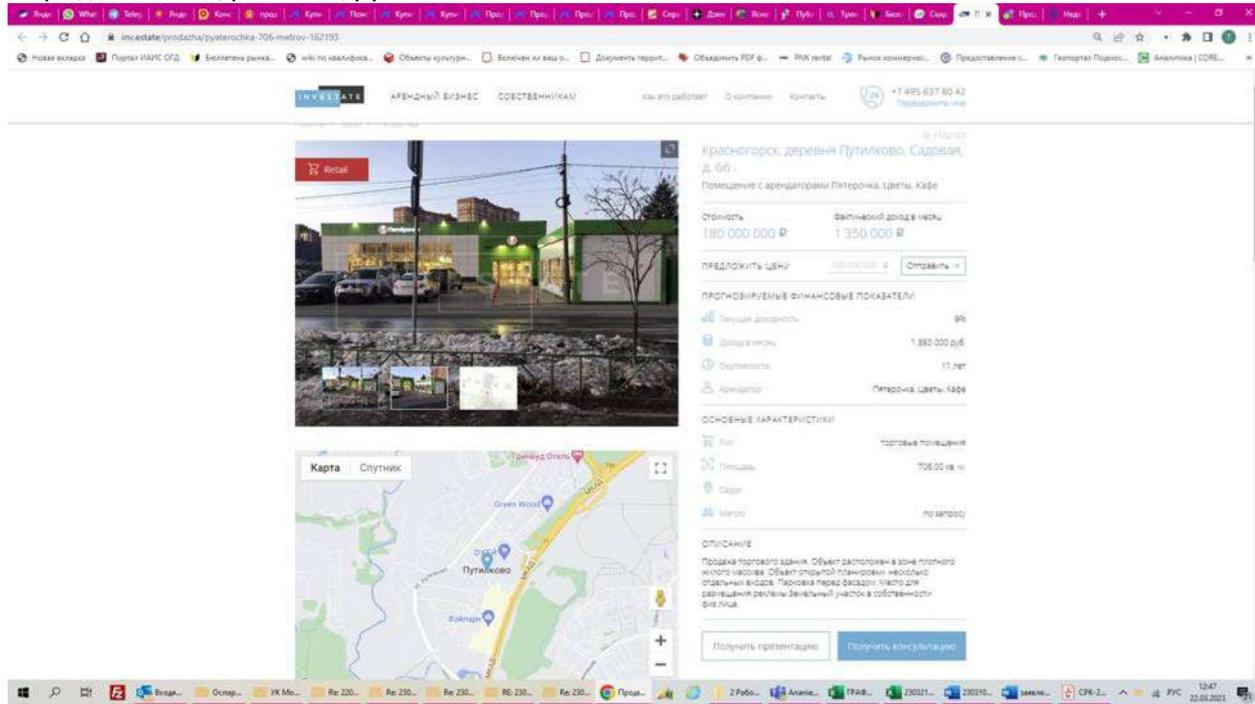
Стоимость 550 млн. рублей вкл. НДС. Без комиссии.

О здании



Аналог №2

<https://inv.estate/prodazha/pyaterochka-706-metrov-162193>



Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278274833/>

Арендный бизнес, 732,5 м²
 Московская область, Красногорск городской округ, Буланово деревня, ул. Живолоская, 34 на карте
 = Новорижское шоссе, 12 км от МКАД
 = Рублево-Успенское шоссе, 14 км от МКАД

210 257 000 Р
 +7 917 591-32-57

732,5 м² Площадь | 1 Этаж | 1 200 000 Р/мес. Прибыль

Двухэтажное торговое здание в деревне Буланово на первой линии Новорижского шоссе, 12 км от МКАД район плотной жилой застройки: коттеджные поселки бизнес-класса, многоэтажные ЖК. Правая сторона Новорижского шоссе, высокий автомобильный трафик (120 000 автомобилей в сутки), первая линия, прямой съезд с шоссе. 1 этаж, Открытая планировка. Витринные окна по фасаду. Отдельный вход в каждый блок.

210 257 000 Р
 +7 917 591-32-57

732,5 м² Площадь | 1 Этаж | 1 200 000 Р/мес. Прибыль

Двухэтажное торговое здание в деревне Буланово на первой линии Новорижского шоссе, 12 км от МКАД район плотной жилой застройки: коттеджные поселки бизнес-класса, многоэтажные ЖК. Правая сторона Новорижского шоссе, высокий автомобильный трафик (120 000 автомобилей в сутки), первая линия, прямой съезд с шоссе. 1 этаж, Открытая планировка. Витринные окна по фасаду. Отдельный вход в каждый блок. ЗУ - 3 117 кв.м. - в собственности. Здание полностью занято арендаторами. Парковка перед фасадом.

- Высота потолков: 2,54 м
- 4 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 250 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка
- ID: 162628

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 917 591-32-57

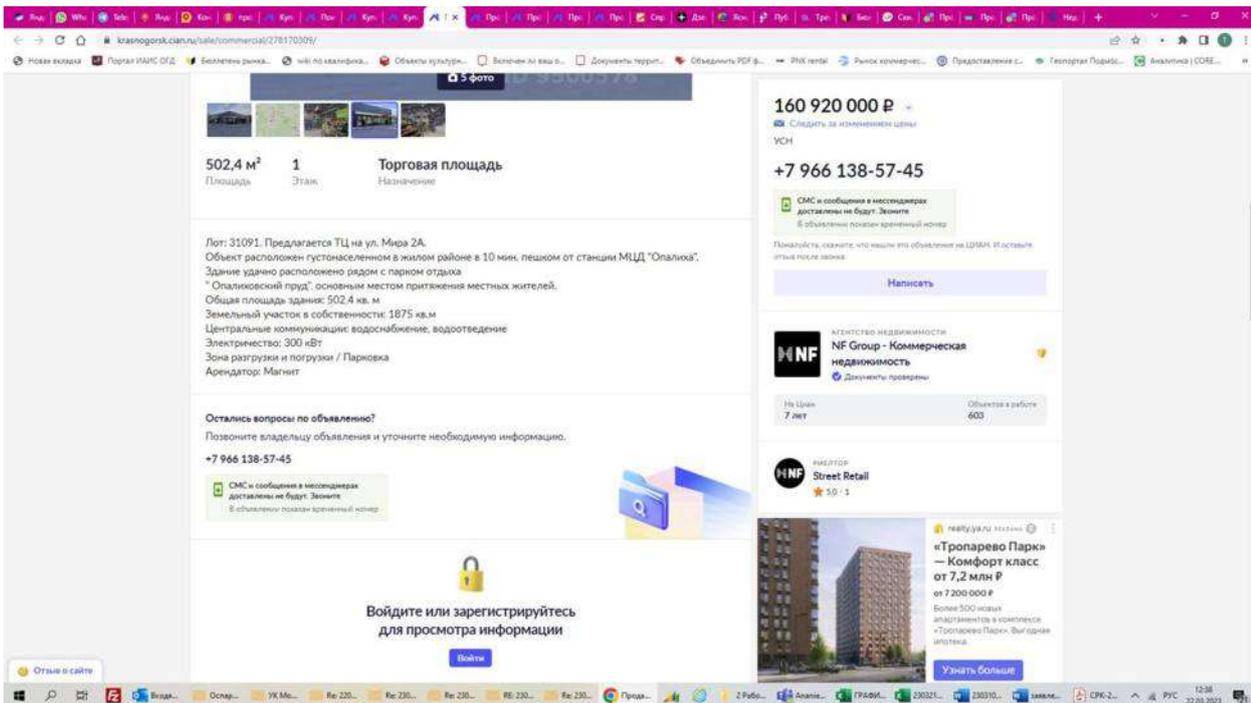
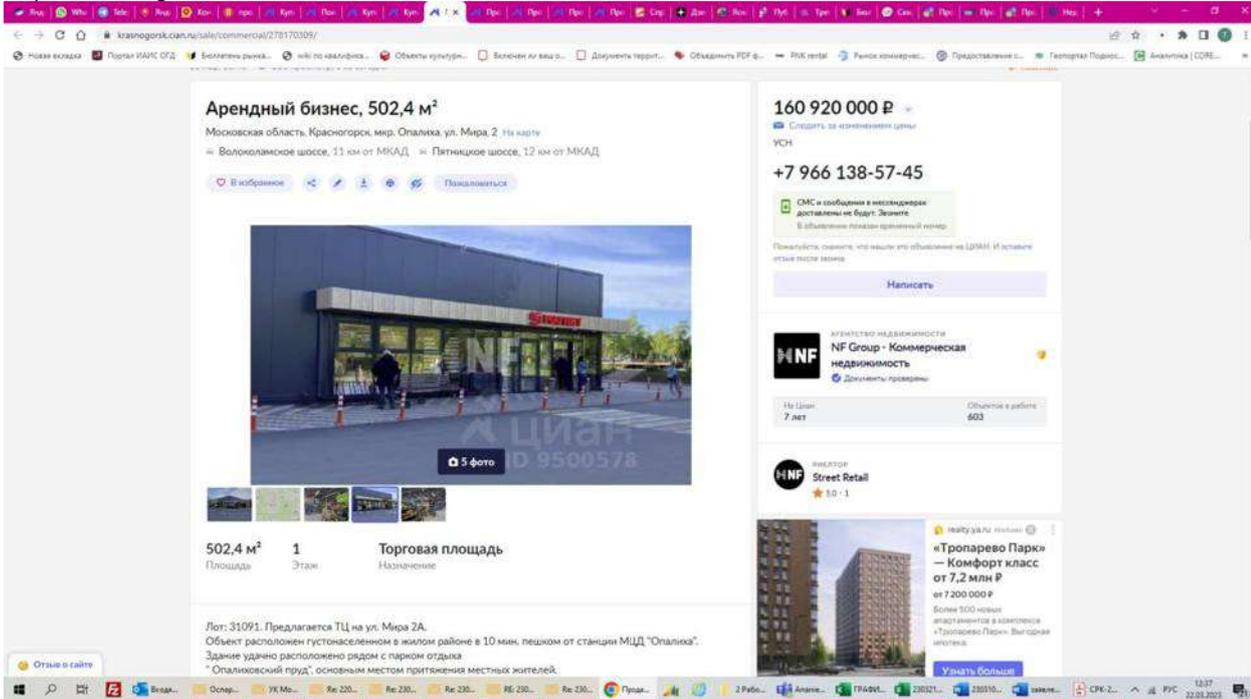
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Замните. В объявлении показан архивный номер.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации



Аналог №4

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278170309/>



Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-8 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)		8-12 (10)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследованной рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									



Справочник оценщика недвижимости-2022. "Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.2. Торговая недвижимость

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	9,9	5,0	2,5	20,0
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	1,6	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	0,0	12,8

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 21. Скидка на торг для цены арендной ставки по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал	
1	г. Москва	9,6	5,0	1,5	25,0
2	г. Санкт-Петербург	8,3	10,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	7,3	6,0	0,0	14,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	3,1	3,0	0,0	7,2



<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (публиковано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, применено за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе предназначенных и ремонта (СТО) с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от полноты застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,95	0,94	0,97	0,96	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,94	0,93	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,94	0,93	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,88	0,91	0,89	0,85

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
- верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объективной ситуации приводит к предположению о заниженности рыночной стоимости Российской Федерации вышеназванных местоположений на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположений на формирование рыночной стоимости объектов недвижимости в порядке убывания: Москва и прилегающие к ней территории;
- Москва: город Москва и прилегающие территории: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки и прилегающие территории;
- Другие: объекты республиканские и областные города-административные и их пригороды, расположенные в пределах 50 км от административной зоны от значимости центров города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки и прилегающие территории;
- Другие: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки и прилегающие территории.

Корректировка на снос ветхих строений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (публиковано 16.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности повторного использования материалов), без учета расчистки зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,91

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома;
- верхней границы - участки с ветхими объектами, материалы которых можно повторно использовать.



Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношение удельной цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

Качеству правмы цены приблизительно сопоставлены характеристикам: местоположением, наличие инженерных коммуникаций, сопоставимый площади участков.

Итого расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых объектов, автомобильных и других объектов с заявленным коммерческого назначения, в т.ч. для складского назначения	0,74	0,82	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,80	0,98	0,84
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в т.ч. для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,84	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,61	0,87	0,74
5	Для других целей	0,66	0,95	0,81
6	Перевод на срок аренды земельного участка в соответствие со сроком аренды 49 лет: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет застроенных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору			1,00
7	Срок аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет застроенных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,70	0,82	0,82
8	Срок аренды до 30 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,75	0,85	0,86
9	Срок аренды до 5 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,24	0,50	0,37

Корректировка на местоположение

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf

www.pfagroup.ru

ПФК
Публичное федеральное учреждение

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Качественные объекты в выборке Таблица 3

Линейно-кадровый номер МР	Проекты				Итого:	Аренда				Итого:
	Количество объектов, находящихся при анализе, шт.					Количество объектов, находящихся при анализе, шт.				
	О	Т	ИСН	ИС		О	Т	ИСН	ИС	
дл-10 кв.м. МСАД	316	600	711	108	2.214	1.221	1.352	1.153	827	4.536
дл-10 кв.м. МСАД в ММБ (А-107)	128	662	369	274	1.834	688	818	766	720	2.952
дл-10 кв.м. МСАД в ММБ (А-108)	138	248	114	205	705	280	482	181	141	1.294
Итого по ММБ (А-107)	266	1.262	1.080	479	4.049	1.909	1.340	947	861	5.052
Итого:	636	2.690	1.825	798	8.811	3.841	3.888	2.867	1.768	9.395

Источники информации: отчеты ООО «СФОР»

Средние балансовые расходы на кв.м. по продажам в разных группах МР по проектам МСАД (среднее значение по выборке) Таблица 4

Линейно-кадровый номер МР	Крупные населенные пункты в районе МР, в которых представлены направления	Проекты МСАД (включая МСАД в ММБ)				Аренда МСАД (включая МСАД в ММБ)			
		Проекты МСАД (включая МСАД в ММБ)				Проекты МСАД (включая МСАД в ММБ)			
		О	Т	ИСН	ИС	О	Т	ИСН	ИС
Свердлов	г. Москва, районы СВАО и СВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	107.600	143.900	112.200	53.300	12.200	17.400	14.800	8.800
Свердлов-Зеленый	г. Москва, районы СВАО и СВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	99.900	119.300	111.500	58.000	11.300	17.000	15.900	7.200
Восток	г. Москва, районы ВАО и СВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	81.900	132.800	122.700	59.400	10.300	18.600	15.800	7.200
Южная	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	92.300	275.500	148.600	48.900	12.900	19.300	17.300	6.700
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и ЮЗАО (включая МСАД в ММБ) и прилегающие МСАД в ММБ	113.400	156.000	181.700	48.700	12.400	22.800	18.300	7.600
Южная-Зеленый	г. Москва, районы СВАО и СВАО (включая МСАД в ММБ) и прилегающие МСАД в ММБ	149.600	222.600	167.000	58.800	17.500	28.300	21.100	8.700
Зеленый	г. Москва, районы СВАО и СВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	107.500	179.300	144.100	60.400	15.800	23.800	19.700	7.600
Свердлов-Зеленый	г. Москва, районы СВАО и СВАО и прилегающие МСАД в ММБ (включая МСАД в ММБ)	124.300	151.800	148.800	51.900	13.900	20.900	18.400	7.400

www.pfagroup.ru



Региональная зона МР	Наименование от МСАД, крупные агломерации, муниципальная зона	Крупные населенные пункты и районы МР, муниципальная представительная зона	Прогноз, руб./кв.м. к 01.01.23				Адреса руб./кв.м. к 01.01.23			
			О	Г	НСМ	ИР	О	Г	НСМ	ИР
от 10 кв от МСАД до МММ (А-107)	Свердловская	г. Лысье, г. Нижнекамский, г. Шелехов и др. города Октябрьск с. Отрадное, г. Альфаполис, г. Глазов	76 200	89 700	80 100	41 200	9 500	13 500	14 200	4 600
	Свердловская	г. Ревда, г. Сивинский, г. Шегольевский, г. Шадринский	67 500	82 200	80 100	37 800	10 300	14 500	15 200	4 600
	Восток	г. Ленинградский, г. Старая Кулатка, г. Никольск, г. Ленинградский, г. Ленинградский, г. Мичуринский	53 700	69 500	64 100	34 400	8 400	13 800	14 400	5 800
	Якутия	г. Якутск, г. Дудинка, г. Дудинка, г. Дудинка	50 200	58 500	54 100	38 400	9 300	13 000	13 600	4 600
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	63 600	124 200	114 200	47 500	10 300	17 900	18 400	6 700
от МММ (А-107) до МММ (А-108)	Свердловская	г. Москва, г. Иваново, г. Ярославль, г. Ярославль	62 100	113 200	100 900	30 900	10 900	17 000	18 000	6 300
	Восток	г. Ленинградский, г. Ленинградский, г. Ленинградский, г. Ленинградский	54 300	61 400	56 100	43 400	10 800	15 800	16 500	4 100
	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	86 800	128 300	110 800	51 200	12 200	15 600	16 900	7 300
	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	48 700	61 400	58 400	36 300	9 300	12 500	13 400	4 600
	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	48 100	63 600	63 400	27 600	8 900	12 300	13 400	4 700
на территории МММ (А-108)	Восток	г. Орловский, г. Орловский, г. Орловский, г. Орловский	38 800	58 300	51 400	16 400	7 900	10 800	9 800	2 800
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	37 600	41 900	43 200	16 500	7 900	10 300	9 700	2 800
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	51 200	71 800	61 200	14 400	9 100	12 700	13 600	3 800
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	41 400	58 400	67 000	30 100	10 200	13 400	13 800	3 400
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	39 100	51 400	59 400	24 400	9 400	13 700	13 800	4 400
на территории МММ (А-109)	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	52 500	80 900	69 500	24 600	9 800	12 900	13 700	4 400
	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	39 400	59 400	57 400	19 600	8 800	12 200	13 100	3 700
	Свердловская	г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург	51 400	66 100	63 100	17 400	6 600	9 800	1 700	1 600
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	43 600	63 400	69 700	14 800	7 700	10 700	9 800	2 800
	Иркутск	г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск, г. Иркутск	36 700	44 400	57 200	16 400	7 700	10 400	9 300	2 800

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

Ассоциация СтатРиелт
Федерация оценки недвижимости
Учредительская организация

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Исследование рынка земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выливается в степенную функцию:

С - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.
 B - общая площадь земельного участка, кв. м.
 K - коэффициент активности рынка.
 n - коэффициент тараканов - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В результате эффекта «тараканов» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R² коэффициент детерминации	Коэффициент тараканов	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K n)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K n = (S_0/S_n)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K n = (S_0/S_n)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K n = (S_0/S_n)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,558	-0,25	$K n = (S_0/S_n)^{-0,25}$
Категории земельного участка	R² коэффициент детерминации	Коэффициент тараканов	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K n)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,30	$K n = (S_0/S_n)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,725	-0,32	$K n = (S_0/S_n)^{-0,32}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.
 S_n - общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.



Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statrIELT.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Итоги расчета StatrIELT на основе актуальных рыночных данных за последний квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование)	Корр. граница	Бериска граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения различного назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по общему к участку, оформленному с подомной долей с земельным участком)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возмездным пользованием категории (по общему к участку, оформленному с подомной долей с земельным участком)	0,86	1,01	0,93

01.01.2023

© 2012 – 2023 Ассоциация «Статриелт» Свидетельство ИИ1185200059518 от 24.02.2018г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объектив. Качественно. Оперативно!



Корректировка на коммуникации

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Итоги расчета StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, принадлежность или смежные с ними, с/а непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (независимо, являются ли элементы благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	На обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	При наличии только одного вида коммуникаций			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (передачи электроэнергии)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 230 - 240 В (распределенной электроэнергией)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или совмещенным в котельных (рабочих) помещениях)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной и индивидуальной системой)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,26	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактической мощности и системы.
2. Условно-различная, различия в уровне износа и различного использования земельных участков учитываются в пределах нижней и верхней грани.
3. В состав затрат по подключению и оформлению вышки коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется соответствующими коэффициентами.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральной сети не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации относятся собственником.

PS:
В отдельных населенных пунктах, проведенные по участку коммуникации рассчитаны на окружающую зону и участки, обычно принадлежат сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. владельцы собственных участков по подключению несут регулируемые или фиксированную, минимальную оплату подключения и оформления. Корректировки по таким коммуникациям не применяются.
Но, например, в новых строящихся поселках, сети могут не принадлежать сетевой организации либо сети не рассчитаны на новые участки, доведенные, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к этим сетям (даже при условии по границе оцениваемого участка) потребует дополнительных затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае корректировка корректируется на увеличение.

Корректировка на линию расположения

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96



Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости (по умолчанию 16.01.2023)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческой здания и помещений на общую площадь, масштаб объекта.
К расчету приняты удельные рыночные цены сопоставимых пар объектов, выстроенных по параметрам местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние, влияющим на общую площадь объекта.
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = D \cdot S^k$$

С - цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.
D - общая площадь объекта, кв.м.
k - коэффициент, отражающий зависимость этого сегмента рынка.
n - коэффициент тароминации - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.
В результате анализа и тароминации удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости сформирован коэффициент по мере увеличения общей площади. При выборе аналога учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выдало коэффициенты тароминации:

назначение	К тароминации (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,899
Торговые здания и помещения	-0,26	0,938

В итоге формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (D/S)^n$$

01.01.2023

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что дробные доли пишутся через точку, а не запятую, со знаком "°"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{D_{\text{аналог}}}{D_{\text{объект}}} \right)^n$

Корректировка на распределение помещений по этажам

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3036-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой здания и помещений (по умолчанию 16.01.2023)

отражены удельные рыночные цены помещений сопоставимых назначения, расположенных на разных этажах, с учетом аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция здания (этажность), класс качества, наличие коммуникаций, здание класса, общей площади объекта.
Этот расчет StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Удельная цена	Величина поправки	Среднее значение
A. При торговле объектами				
Торговые помещения:				
1.				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,73	0,84	0,78
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,64	1,00	0,81
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,87	0,85	0,89
2.	Офисные и другие общекорпоративные помещения:			
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,60	0,96	0,68
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,66	1,00	0,86
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	1,00	1,00	1,00
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складские и промисловые помещения:			
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,67	0,91	0,89
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,87	0,96	0,91
3.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,85	0,91	0,88
B. При аренде объектов				
Торговые помещения:				
1.				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,70	0,80	0,83
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,85	1,00	0,96
1.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,80	0,85	0,92
2.	Офисные и другие общекорпоративные помещения:			
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,62	0,96	0,89
2.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	1,00	1,04	1,00
2.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,84	1,00	0,97
3.	Складские и промисловые помещения:			
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещению 1 этажа	0,60	0,91	0,81
3.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещению 1 этажа	0,89	0,95	0,92
3.3	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещению 1 этажа	0,87	0,92	0,90



Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²: для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell & Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
------	------------------------	----------	-------------------------------

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:
 работы нулевого цикла;
 устройство фундаментов;
 возведение несущего каркаса здания;
 монтаж ограждающих конструкций;
 устройство кровли;
 электромонтажные работы;
 монтаж водоснабжения, водоотведения;



<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi>

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

Напишите нам, мы онлайн!

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_montaznykh_rabot/3-1-0-17

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимают денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительной организации (СНО).

Полному правильному определению 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 ($C_{об}$) складывается из затрат на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{мнт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{об} = C_{стр} + C_{мнт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

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	30 - 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 ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она включает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{тзд}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Такой образом:

$$ПЗ = C_{мат} + C_{тзд} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметках на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядной организации.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:



Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (включая введено 16.01.2023 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 доходах объектов, 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 (перспективное транспортная и пешеходная потоки, торговая масса, крайняя линия, транспортная доступность, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента капитализации для объекта. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, нерасположенное в оптимальной застройке, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, Б) в отличие от остальных классов тех. состояния: Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры, районы, области и расположенные в оптимальной застройке города на первой линии улиц с высокой транспортной доступностью территории	Среднее значение Кс	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в отличие от остальных тех. состояний: крупные города, районные городские центры Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улиц (внутри кварталов) с низким уровнем транспортной доступности территории
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах;
- В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры, районы, области и расположенные в оптимальной застройке города;
- В интервале между средней и верхней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022>

Мероприятия
Аналитические отчеты

Подпишитесь на нашу рассылку

Где вам удобнее получать уведомления?

WhatsApp SMS E-mail

Наша рекомендация

Коммерческая Жилая
Зарубежная Инвестиции

Подписаться

Получите на почту. Вы согласны с «Договором об условиях предоставления Арендной АИ» от 08.07.2022

Контакты экспертов

+7 (495) 032-68-64
oif@oifgroup.ru

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашей компании

Ольга Широкова
Полное, зарегистрированное

Invest_Mac_rus_Q3_2022.pdf

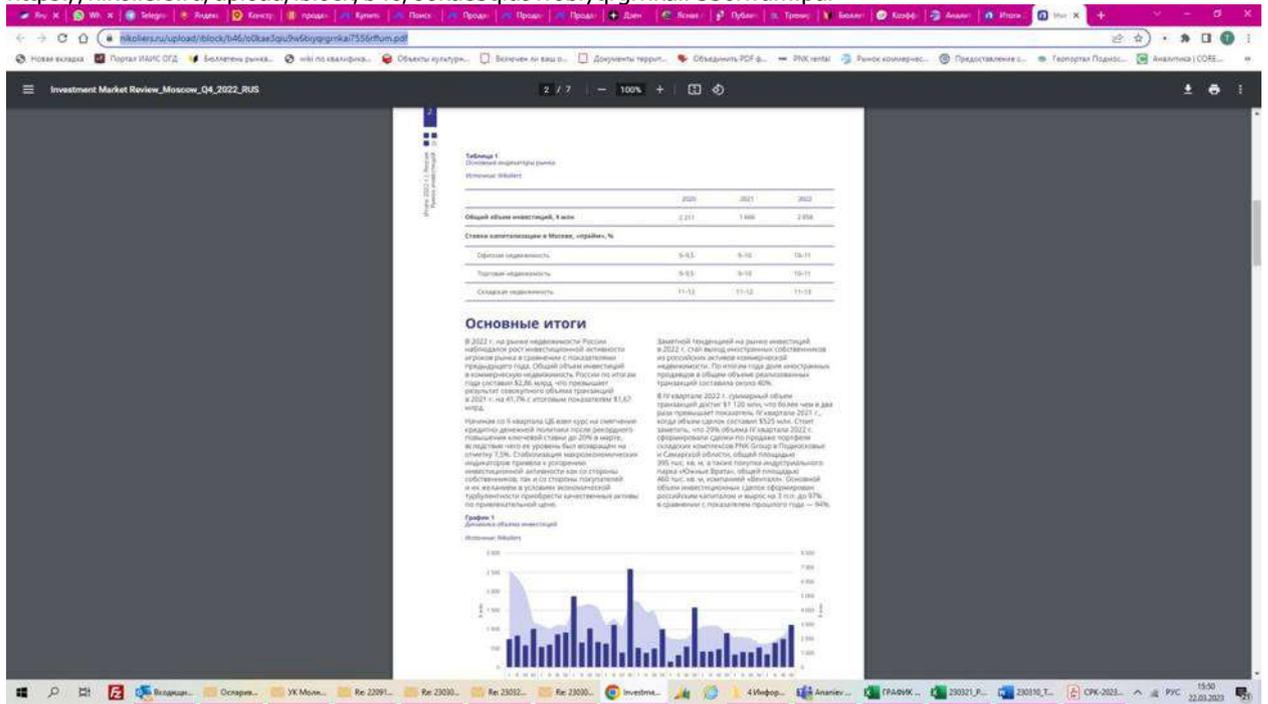
7 / 9 100%

Минимум: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2022

ОБЩАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
70,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	24,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	26,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,15 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,73 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,37 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ



<https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqgrnkai7556rffum.pdf>



Базовые тарифы по страхованию имущества

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

8 (800) 350-29-87

Получите **бесплатную** консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрытая страховщиком сумма).



Срок экспозиции

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Расчет Статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Новая граница	Верхняя граница	Средняя величина по РФ, мес.	По региону*		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с холодильной и с комбинированным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автомобильные станции и комплексы (АЗС)	19	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	17	35	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для обработки семян, хранения, сушки, фасовки и зерноочистки, теста, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	11	11	11	9	12	14
10	Складские комплексы зданий и сооружений складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединяющие объекты инженерных коммуникаций, продаваемые совместно	5	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы зданий и сооружений производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединяющие объекты инженерных коммуникаций, продаваемые совместно	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (зачастую участки здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (затратные)	4	12	8	8	8	10
17	Общественное питание (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (затратные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Продовольственные магазины	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	19	11	9	12	14
21	Автосалоны (затратные здания)	5	13	8	7	9	11
22	Автосервисные и автомобильные здания и помещения	3	9	6	5	6	7

Финансовые условия

https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-ndvizhimost_20

Торговая недвижимость

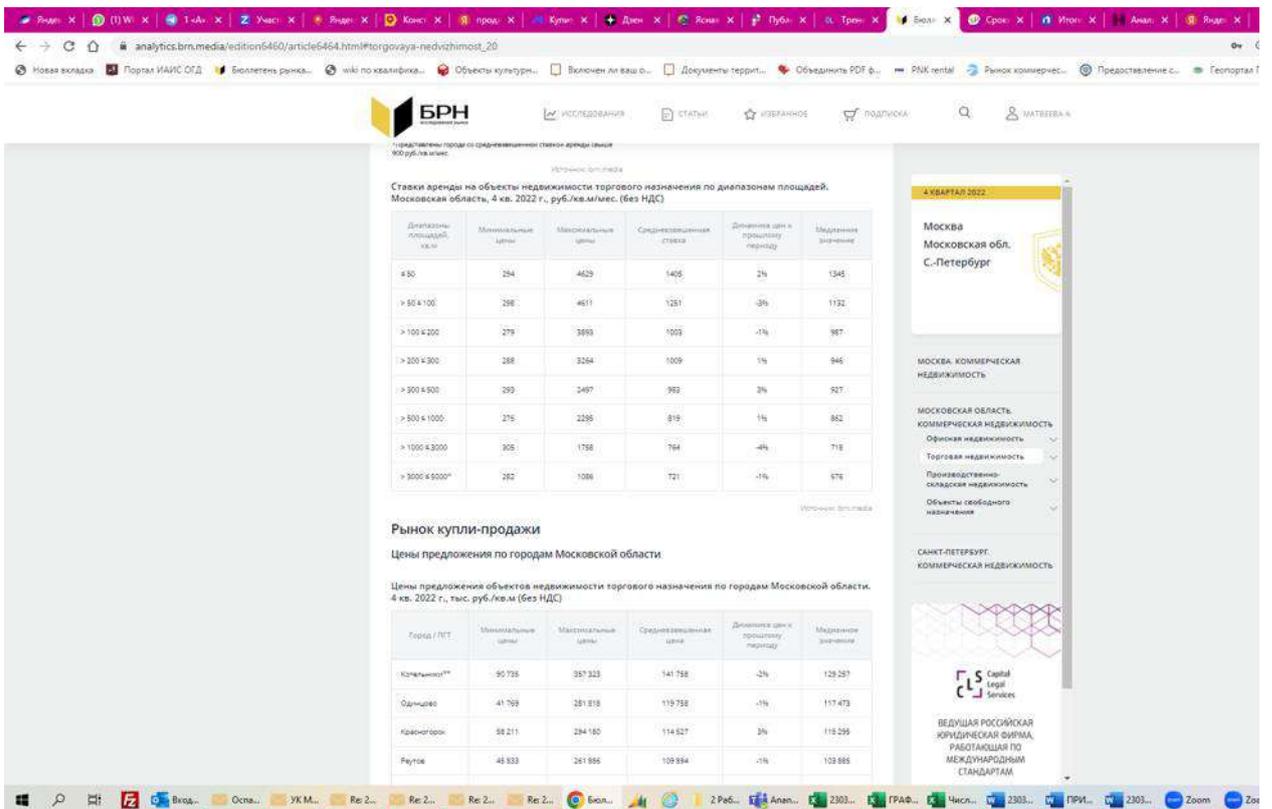
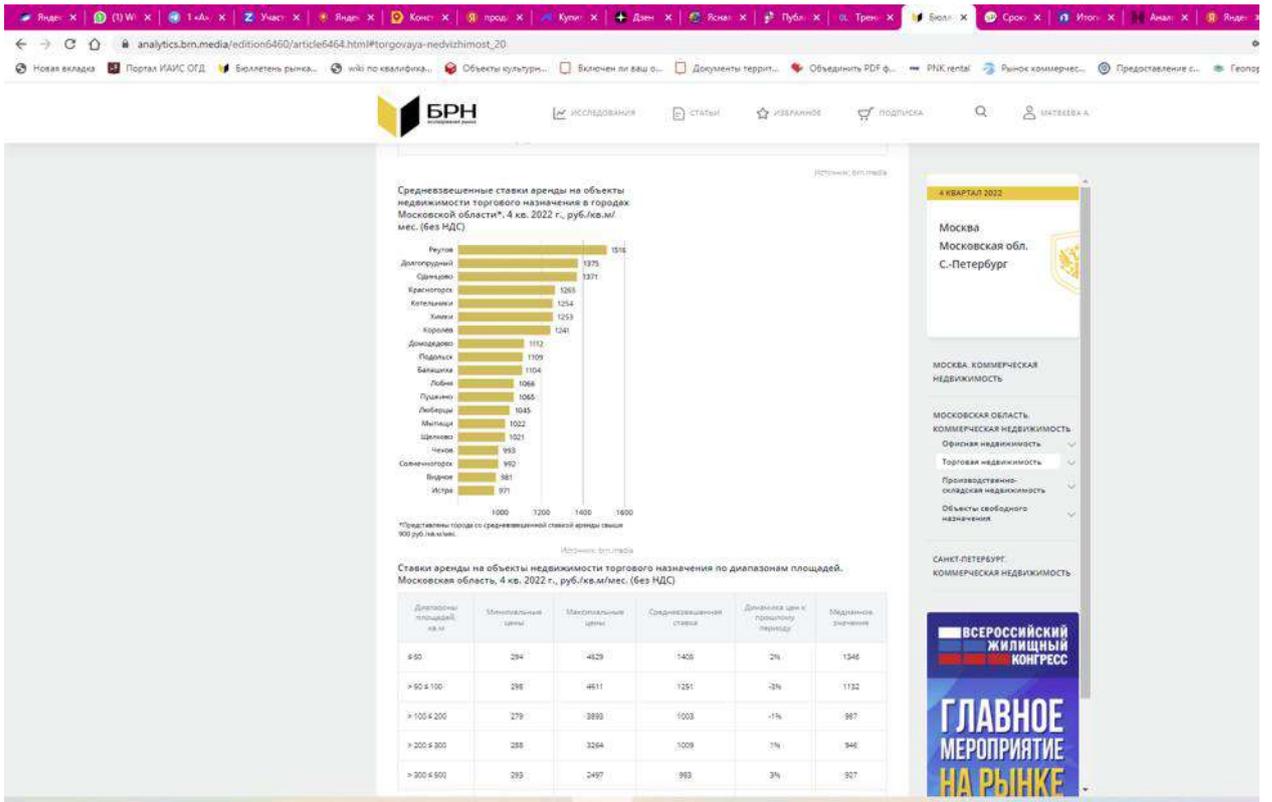
Рынок аренды

Ставки аренды по городам Московской области

Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по городам Московской области, 4 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Город / РТТ	Минимальная цена	Максимальная цена	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к предыдущему периоду	Медианное значение
Рязань	621	4629	1616	1%	1362
Долгопрудный	583	2900	1375	-3%	1312
Одинцово	427	3125	1271	2%	1388
Красногорск	450	4167	1268	-2%	1320
Котельники	416	4444	1254	-4%	1296
Иваново	492	4196	1233	1%	1255
Королев	555	3395	1241	2%	1256
Домодехово	500	2777	1112	2%	1004
Павловск	375	4333	1109	1%	1098
Валеевка	450	4210	1104	3%	1284
Лобня	287	2584	1066	-5%	971
Пушкино	344	2905	1058	7%	1034
Люберецы	337	3070	1048	4%	1127
Мякининский	323	2906	1022	-2%	1079
Щапово	332	3142	1021	-5%	1152
Черное	426	1304	969	-5%	1079





Рынок купли-продажи

Цены предложения по городам Московской области

Цены предложения объектов недвижимости торгового назначения по городам Московской области, 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город / П/Т	Минимальные ставки	Максимальные ставки	Среднемесячная ставка	Динамика цен к предыдущему периоду	Модальное значение
Калужинский**	90 738	357 323	141 758	-2%	129 287
Одинцово	41 799	381 818	119 758	-1%	117 473
Красногорск	58 211	294 180	114 827	3%	118 299
Реутов	48 933	261 866	109 894	-1%	109 886



Рынок купли-продажи
Цены предложения по городам Московской области

Цены предложения объектов недвижимости торгового назначения по городам Московской области, 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город/г/т	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к предыдущему периоду	Медианное значение
Колотушки**	30 735	357 323	141 758	-2%	129 257
Одоевское	41 749	281 818	119 758	-1%	117 473
Красногорск	59 211	234 130	114 527	3%	115 295
Раус	45 933	251 835	109 594	-1%	103 883
Долгопрудный	48 725	282 571	100 654	1%	98 025
Долгопрудный	48 362	254 545	99 263	2%	96 827
Видное**	72 500	154 545	97 858	-2%	99 572
Звенигород	37 915	291 865	86 028	-1%	85 418
Матвеевское	49 625	272 568	84 720	-1%	101 584
Истринский	53 718	258 479	82 687	1%	85 945
Люберцы	38 333	370 570	82 648	-2%	101 657
Балашиха	32 051	307 577	85 241	2%	95 473
Подольск	40 382	243 319	84 551	-2%	88 924
Королев	44 930	142 985	79 592	1%	82 534
Солнечногорск	36 945	125 667	77 936	1%	82 647
Дзержинский	38 125	130 385	74 954	2%	81 278
Увечьева	50 000	155 123	73 261	-6%	80 335

Цены предложения объектов недвижимости торгового назначения по диапалазонам площадей, Московская область, 4 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазон площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к предыдущему периоду	Медианное значение
< 50	36 718	370 570	114 025	3%	107 364
> 50 < 100	29 918	317 254	99 401	-1%	96 720
> 100 < 200	25 534	225 931	86 725	-4%	85 804
> 200 < 300	24 187	187 254	72 156	1%	70 179
> 300 < 500	27 628	215 463	78 137	-2%	75 525
> 500 < 1000	22 736	168 293	76 992	2%	74 887
> 1000 < 3000	22 358	101 637	69 746	2%	70 064
> 3000 < 5000	19 672	194 725	55 251	-5%	67 258
> 5000 < 10 000	21 879	100 487	65 195	-3%	69 475
> 10 000	20 552	85 949	46 524	1%	44 568



<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

www.pfagroup.ru 10

ПФК
Профессиональный Финансовый Консалтинг

2 РЕЗЮМЕ ОБЪЕКТОВ

Количественные объемы в выборе Таблица 3

Линейная зона МР	Продажа				Аренда				
	Количество объектов, использованных при анализе, шт.				Количество объектов, использованных при анализе, шт.				
	О	Т	ВСН	ВС	О	Т	ВСН	ВС	
до 10 кв м МКАД	374	909	71	196	2 214	1 211	1 175	1 113	3 211
от 10 кв м до МКАД до МКАД (А-107)	328	682	389	274	1 084	648	618	566	520
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	178	548	14	205	272	268	493	113	181
от МКАД (А-108) до МКАД (А-109)	114	191	93	113	488	187	351	172	182
Итого:	896	2 090	1 215	788	5 011	2 342	2 819	2 053	5 095

Источники информации: собственные ООО-ОБС.

Средние месячные рынки купли-продажи и аренды МР в пределах МКАД (средние значения по выборке) Таблица 4

Линейная зона МР	Наименование из МКАД, категория предложения, линейная зона	Крупные населенные пункты в районе МР, категория предложения, направление	Продажа, руб./кв.м (в ИЛЭ)				Аренда, руб./кв.м (в ИЛЭ)			
			Продажа, руб./кв.м (в ИЛЭ)				Аренда, руб./кв.м (в ИЛЭ)			
			О	Т	ВСН	ВС	О	Т	ВСН	ВС
до 10 кв м МКАД	Свердловская	г. Москва, районы СВАО и СВАО с прилегающей территорией	107 000	143 900	132 200	53 300	12 200	17 400	14 900	9 000
	Свердловская	г. Москва, г. Люберец, г. Железнодорожный	99 700	131 500	113 500	58 000	11 300	17 000	15 500	7 200
	Восток	г. Москва, районы ВАО и СВАО с прилегающей территорией	91 900	132 500	122 700	59 400	10 300	18 600	15 000	7 200
	Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и СВАО с прилегающей территорией	92 300	171 500	148 600	48 900	12 900	19 300	17 300	8 700
	Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и ЮАО (Внешкопский и прилегающий МКАД), г. Люберец	113 000	156 600	133 700	48 700	12 400	22 300	13 300	7 400
	Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и ЮАО (Внешкопский) с прилегающей территорией	149 000	222 600	167 300	63 800	17 300	28 200	21 100	8 700
	Запад	г. Москва, районы ЗАО и СВАО с прилегающей территорией	107 500	170 300	144 100	40 400	13 800	23 800	19 700	5 400
	Свердловская	г. Москва, районы СВАО и СВАО с прилегающей территорией	124 500	191 600	146 800	51 900	13 600	29 300	18 400	7 400

www.pfagroup.ru 11

www.pfagroup.ru 12

ПФК
Профессиональный Финансовый Консалтинг

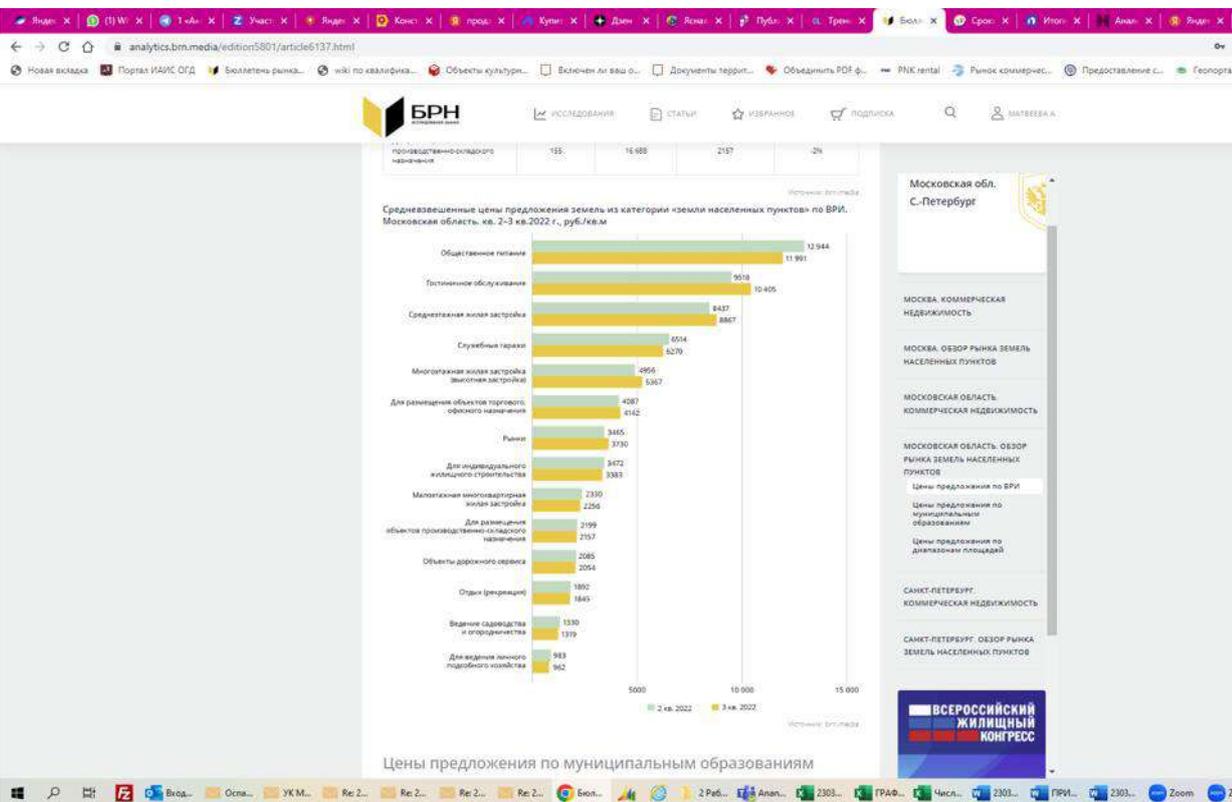
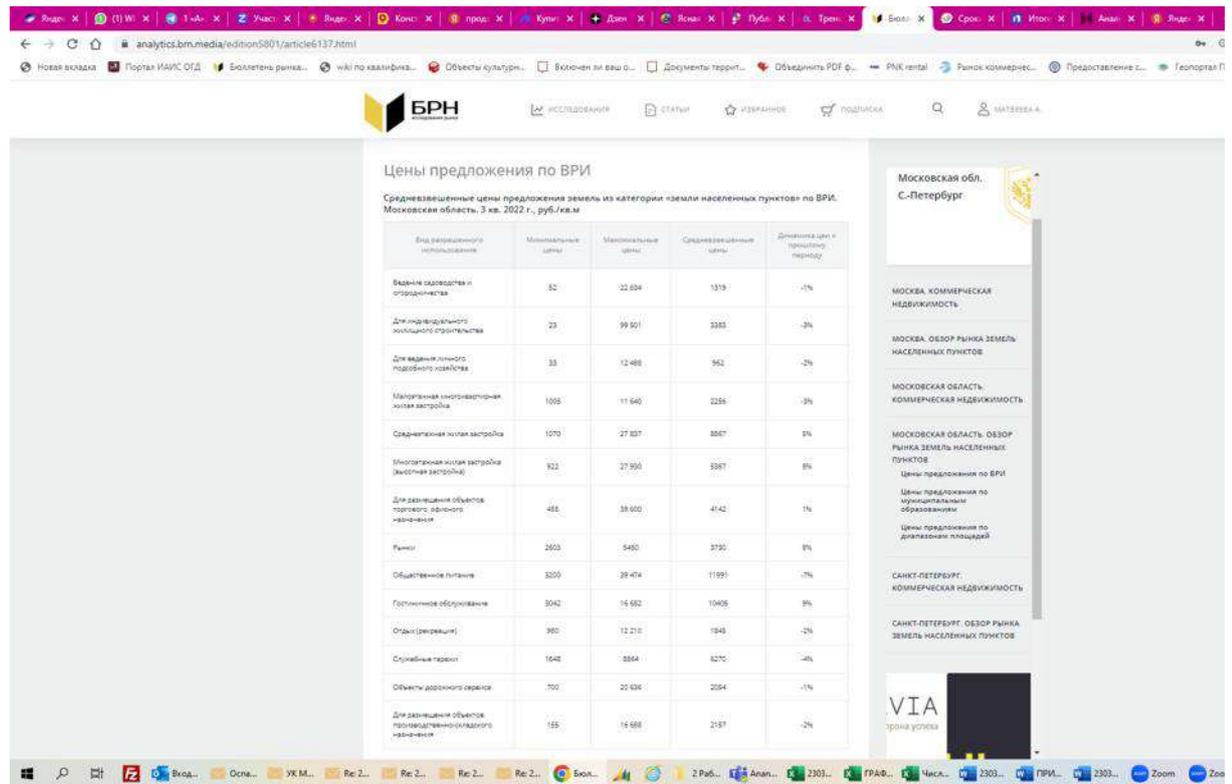
Линейная зона МР	Наименование из МКАД, категория предложения, линейная зона	Крупные населенные пункты в районе МР, категория предложения, направление	Продажа, руб./кв.м (в ИЛЭ)				Аренда, руб./кв.м (в ИЛЭ)			
			Продажа, руб./кв.м (в ИЛЭ)				Аренда, руб./кв.м (в ИЛЭ)			
			О	Т	ВСН	ВС	О	Т	ВСН	ВС
до 10 кв м МКАД до МКАД (А-107)	Свердловская	г. Люблин, г. Перовский, д. Шолохово и, г.пос. Отрадное, с. Отрадное, д. Андреевка и Гостиница	78 200	99 700	80 100	41 200	8 500	13 500	14 300	4 600
	Свердловская	г. Люблин, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	67 500	92 200	90 300	37 800	10 300	15 300	15 200	6 000
	Восток	г. Люблин-Перовский, г. Старица, г. Люблин, г. Люблино, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	53 700	69 700	64 100	34 600	8 400	13 800	11 800	5 000
	Юго-восток	г. Люблин, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	56 100	81 500	84 100	38 600	9 300	14 500	11 200	4 400
	Юг	г. Люблино, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	65 000	123 200	118 200	47 700	10 300	17 900	15 400	6 700
	Юго-запад	г. Москва, г. Люблин, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	65 000	113 200	109 500	30 900	10 800	17 600	16 000	6 800
	Запад	г. Люблино, с. Павловское, с/пос. Фрунзе, г. Щербинка, г. Фрунзе	54 300	61 600	76 100	43 400	10 800	13 900	12 300	4 100
	Свердловская	г. Люблино, г. Перовский	68 400	126 500	119 600	51 500	12 200	19 400	18 900	7 100
	Свердловская	г. Люблино, г. Перовский	48 100	61 000	59 600	26 300	9 300	12 500	11 800	3 800
	Свердловская	г. Щербинка, г. Фрунзе	48 100	63 600	63 400	27 600	8 900	12 300	9 400	5 700
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Восток	г. Отрадное, г. Фрунзе, г. Павловское, г. Щербинка	39 800	58 300	51 400	16 600	7 900	10 900	9 700	2 800
	Юго-восток	г. Люблино, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	37 800	61 000	53 200	16 500	7 500	10 300	9 700	2 800
	Юг	г. Щербинка, г. Фрунзе, г. Павловское	51 200	71 800	65 200	24 900	9 100	12 700	11 000	1 900
	Юго-запад	г. Люблино, г. Перовский, г. Щербинка, г. Фрунзе	41 900	78 000	67 000	30 100	10 200	13 400	11 300	2 400
	Запад	г. Щербинка, г. Фрунзе	39 100	51 600	50 600	21 600	9 600	13 700	11 100	4 800
	Свердловская	г. Щербинка, г. Фрунзе	55 700	80 900	69 300	24 900	9 800	12 900	11 700	4 000
	Свердловская	г. Люблин, г. Щербинка	69 000	93 600	87 400	39 200	9 800	18 200	8 100	3 700
	Восток	г. Щербинка, г. Фрунзе	31 600	46 100	43 100	17 400	6 400	9 400	8 400	1 900
	Юго-восток	г. Люблино, г. Перовский	43 000	63 800	59 700	18 600	7 700	10 700	9 900	2 500
	Юг	г. Щербинка, г. Фрунзе, г. Павловское	36 700	44 400	57 200	16 600	7 700	10 400	9 300	2 900
от МКАД (А-108)	Юго-запад	г. Люблино, г. Перовский	29 200	33 500	39 000	19 700	7 100	10 400	8 700	2 700
	Запад	г. Люблино, г. Перовский	35 700	46 500	38 900	14 700	6 700	9 600	7 400	2 100
	Свердловская	г. Люблино, г. Перовский	-	-	-	-	-	-	-	-
	Свердловская	г. Люблино, г. Перовский	-	-	-	-	-	-	-	-

Источники информации: собственные ООО-ОБС.

www.pfagroup.ru 12



<https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>



analytics.brm.media/edition5801/article6137.html

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

История отчета

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огороженности		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	300	-12%	414	-6%	348	7%
г.о. Коломна	481	-8%	544	-7%	495	-1%
г.о. Королёв	5542	-1%	4958	2%	-	-
г.о. Красноармейск	918	-2%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5300	1%	5938	-4%	6380	-7%
г.о. Лобня	2388	-8%	2976	8%	2344	-1%
г.о. Люберцы	-	-	1965	3%	-	-
г.о. Мытищи	-	-	372	2%	327	3%
г.о. Пушкино	-	-	804	-6%	326	-4%
г.о. Сергиев-Полоцкий	4063	-8%	4274	6%	-	-
г.о. Щелково	8275	-8%	3120	-9%	-	-

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огороженности		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	2652	5%	2662	-8%	1917	-6%

analytics.brm.media/edition5801/article6137.html

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

История отчета

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапозонам площадей, Московская область, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Малоплощадная многоквартирная застройка		Среднеэтажная многоквартирная застройка		Многоэтажная высотная застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
<= 0,5	-	-	-	-	-	-
> 0,5 < 1,0	2240	-22%	-	-	-	-
> 1,0 < 1,5	4012	2%	-	-	4942	-2%
> 1,5 < 3,0	8258	1%	-	-	11 634	-4%
> 3,0 < 5,0	2424	-5%	17 808	1%	12 940	7%
> 5,0 < 10,0	-	-	-	-	10 822	-1%
> 10,0 < 20,0	3743	1%	14 408	-4%	8828	19%
> 20,0 < 50,0	-	-	1070	-8%	3926	2%
> 50,0 < 100,0	2730	3%	12 102	14%	9885	80%
> 100,0	1005	-14%	8718	2%	4407	2%

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапозонам площадей, Московская область, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Для размещения объектов торговли, общественного назначения		Рынок		Общественное питание		Транспортное обслуживание	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
<= 0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
> 0,5 < 1,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 1,0 < 1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
> 1,5 < 3,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 3,0 < 5,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 5,0 < 10,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 10,0 < 20,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 20,0 < 50,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 50,0 < 100,0	-	-	-	-	-	-	-	-
> 100,0	-	-	-	-	-	-	-	-



Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 3 кв 2022 г., руб./гект.

Диапазон площадей, сот	Для размещения объектов недвижимости		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду
< 5	9326	1%	340	-9%	-	-	3937	-3%
> 5 < 10	8936	-1%	-	-	7780	-9%	-	-
> 10 < 15	4981	6%	-	-	12 887	12%	-	-
> 15 < 30	7484	8%	3383	2%	17 394	-3%	10 485	10%
> 30 < 50	5336	9%	4000	+4%	-	-	-	-
> 50 < 100	5304	9%	-	-	10 215	3%	-	-
> 100 < 200	4703	1%	-	-	-	-	-	-
> 200 < 500	3796	-4%	-	-	-	-	-	-
> 500 < 1000	3332	-1%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1426	-4%	-	-	-	-	-	-

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 3 кв 2022 г., руб./гект.

Диапазон площадей, сот	Отдых (рекреация)		Спутные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складового назначения	
	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду	Цена, руб./га	Динамика цены, проценту периоду
< 5	-	-	380	-2%	-	-	-	-
> 5 < 10	-	-	383	3%	679	6%	230	2%
> 10 < 15	700	1%	-	-	-	-	-	-
> 15 < 30	244	-6%	229	-1%	648	-2%	834	-1%
> 30 < 50	12 215	4%	-	-	-	-	397	3%
> 50 < 100	-	-	269	-8%	444	6%	343	-2%
> 100 < 300	248	-1%	571	-2%	10 527	-1%	178	-2%
> 300 < 500	-	-	-	-	216	-2%	304	0%
> 500 < 1000	-	-	103	-4%	-	-	234	-2%
> 1000	1734	-2%	-	-	50	-4%	297	-2%



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"18" марта 2023 г.

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 09.09.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, а именно:

- Земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802;
- Нежилое здание площадью 1 822 кв. м, с кадастровым номером 50:11:0020408:16188.

Стороны:

Представитель на объекте

_____ / _____

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин Д.В. / *Иванов*

☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31





Дата проведения осмотра: "18" марта 2023 г.

Объект оценки представляет собой: нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Окружающая застройка: Жилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий)
(определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): есть автобус

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: есть

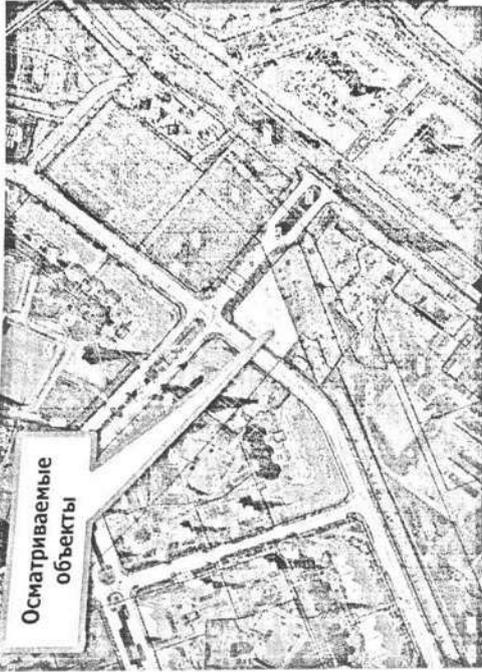
Наличие присутствует парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____



④ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

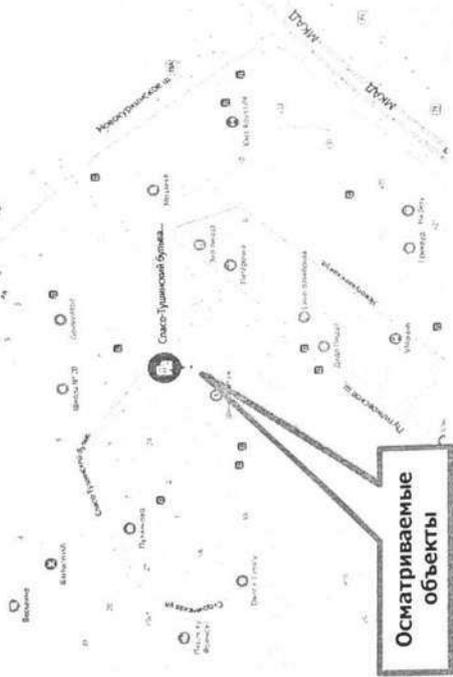
Рисунок 2. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.gosreestr.ru>

NEO

Рисунок 1. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

+7 (495) 739-39-77
info@neiconsult.ru

www.neiconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





Фото 1. Внешний вид здания.



Фото 2. Внешний вид здания.



Фото 3. Внешний вид здания.



Фото 4. Внешний вид здания.

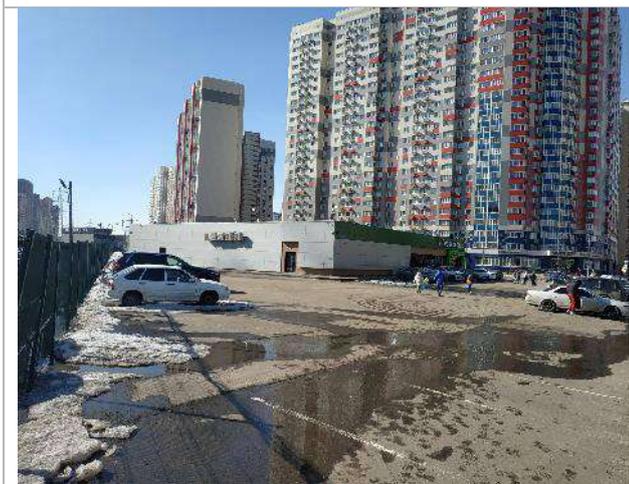


Фото 5. Внешний вид здания.



Фото 6. Внешний вид здания.





Фото 7. Внешний вид здания.



Фото 8. Внутренние помещения.



Фото 9. Внутренние помещения.



Фото 10. Внутренние помещения.



Фото 11. Внутренние помещения.



Фото 12. Внутренние помещения.



Фото 13. Внутренние помещения.



Фото 14. Внутренние помещения.



Фото 15. Внутренние помещения.



Фото 16. Внутренние помещения.



Фото 17. Внутренние помещения.



Фото 18. Внутренние помещения.





Фото 19. Внутренние помещения.



Фото 20. Внутренние помещения.



Фото 21. Внутренние помещения.

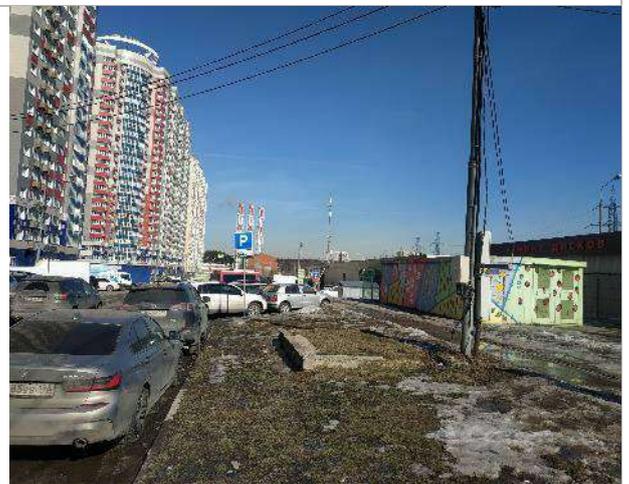


Фото 22. Прилегающая территория.



Фото 23. Прилегающая территория.

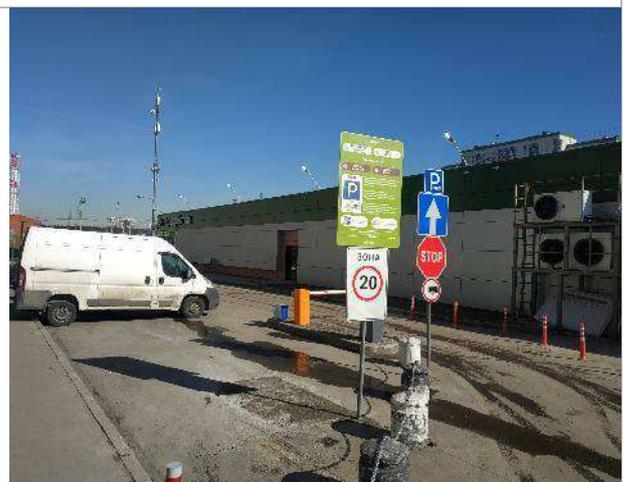


Фото 24. Прилегающая территория.



Фото 25. Прилегающая территория.



Фото 26. Прилегающая территория.

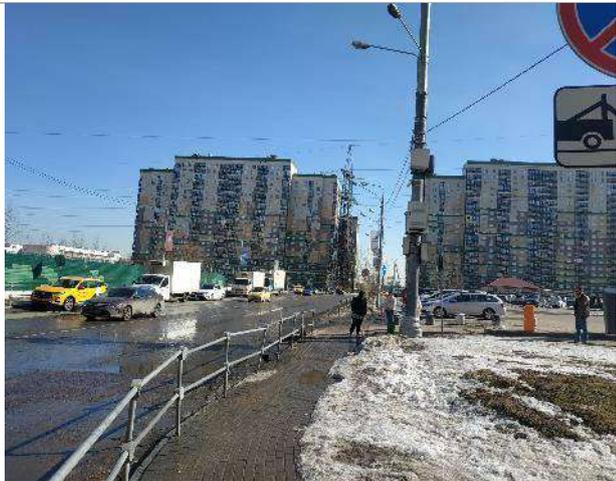


Фото 27. Прилегающая территория.



Фото 28. Прилегающая территория.



Фото 29. Прилегающая территория.

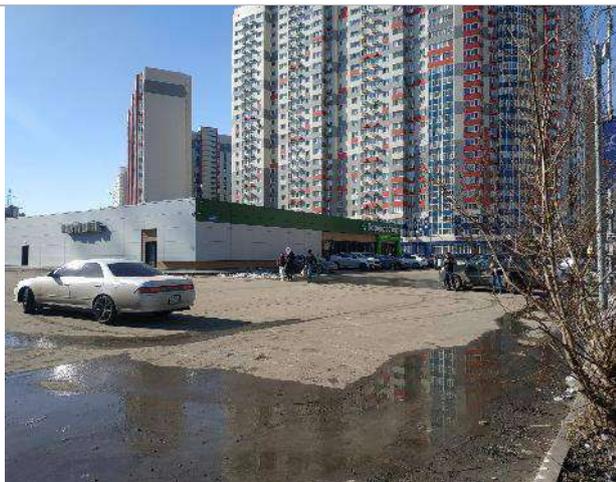


Фото 30. Прилегающая территория.





Фото 31. Прилегающая территория.



Фото 32. Прилегающая территория.



Фото 33. Прилегающая территория.

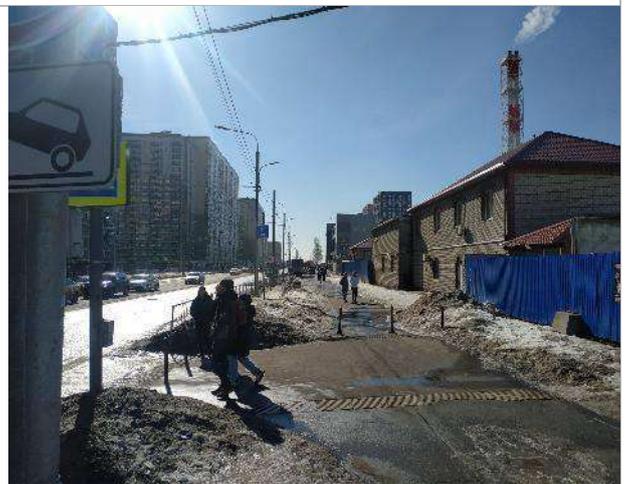


Фото 34. Прилегающая территория.



Фото 35. Прилегающая территория.

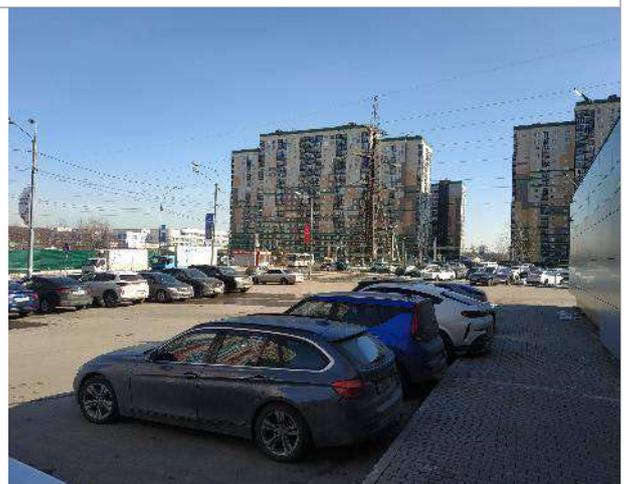


Фото 36. Прилегающая территория.

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 АО "НЭО ЦЕНТР" Серегин Павел Федорович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01CAA8AD00B8AFF6A140BF278676F7F888 с 01.03.2023 13:22 по 01.06.2024 13:22 GMT+03:00	23.03.2023 13:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	23.03.2023 14:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа