



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-5 ОТ 24.03.2022 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 телефонам +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 эмиссий акций.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	13
3.2. Местоположение объекта оценки	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
5.1. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	34
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	36
5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2021 г.	38
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	41
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2021 г.	43
5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2021 г.	60
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
6.1. Основные положения и терминология	71
6.2. Классификация основных средств	74
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	76
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	76
6.5. Этапы проведения оценки.....	79
6.6. Характеристика подходов к оценке	79
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	85
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	87
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	87
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	87
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	118

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	118
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	118
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	128
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	128
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	130
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	131
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	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
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №5 от 11.03.2022 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"
Дата составления Отчета	24.03.2022 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2566/20-5
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹	535 105 000 (Пятьсот тридцать пять миллионов сто пять тысяч) 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%))	452 643 000 (Четыреста пятьдесят два миллиона шестьсот сорок три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%))	584 032 800 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона тридцать две тысячи восемьсот) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%), в том числе:	584 033 000 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона тридцать три тысячи) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (с учетом НДС)	531 722 000 (Пятьсот тридцать один миллион семьсот двадцать две тысячи) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (с учетом НДС)	52 311 000 (Пятьдесят два миллиона триста одиннадцать тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	486 695 000 (Четыреста восемьдесят шесть миллионов шестьсот девяносто пять тысяч) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (без учета НДС)	443 102 000 (Четыреста сорок три миллиона сто две тысячи) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (без учета НДС)	43 593 000 (Сорок три миллиона пятьсот девяносто три тысячи) руб.

¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 24.09.2021 г.

<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²</p>	<p>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</p>
--	--

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</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>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>24.03.2022 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>11.03.2022 г.– 24.03.2022 г.</p>

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
11. Определение справедливой стоимости здания будет производиться с учетом наличия обременения в виде договора аренды. В случае изменения каких-либо существенных положений договора аренды стоимость объекта должна быть пересчитана.
12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах:

1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату):
 - первоначальная стоимость,
 - остаточная стоимость.
2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату).
4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания.
5. Зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок.
6. Информация и документы в отношении всех ограничений/обременений земельного участка и здания (как существующих, так и планируемых), таких как залог, аренда, субаренда, арест, удержание, сервитут, иное, а также в отношении возможных изъятий Земельного участка.
7. При наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора, а также копии договоров аренды.
8. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий.
9. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат.
10. Величина годовой арендной платы/земельного налога за земельный участок.
11. Информация на бланке компании за подписью и печатью в свободной форме об источниках инженерного обеспечения и коммуникациях (тепло, вода, электроэнергия, сжатый

	воздух, газ, вентиляция и др.) с указанием поставщика, № договора и подключенных мощностей.
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>Нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".</p> <p>право долгосрочной аренды на земельный участок ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" на основании выписки из ЕГРН № 99/2021/378012964 от 27.02.2021 г. и Соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> – нежилое здание – 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> <ul style="list-style-type: none"> – земельный участок – аренда (в том числе, субаренда).
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Срок проведения оценки	8 (восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку

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	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
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	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 10.12.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.</p>

	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, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, 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	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>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";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по 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	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной

	деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ³ .
	Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов	Отсутствует
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г. ; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. ; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 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

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.

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 22.03.2022 г. находилась на уровне 12,6294%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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора 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 19.03.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 24.03.2022 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

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 п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора 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. 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 №5 от 11.03.2022 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 Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

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	Закрýтый 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 24.09.2021), руб. (НДС не учитывается) ⁸	535 105 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	118 946 427,86
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	65 283,44
Величина налога на имущество, руб./год	2 022 089,27
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))

⁸ В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (24.09.2021 г.).

Наименование	Характеристика
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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 ⁹
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.	44 750 017,70

⁹ 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 01.09.2014 г. №450).

Наименование	Характеристика
Арендная плата за земельный участок, руб.	504 673,68
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 057 670,00

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.

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки¹⁰

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

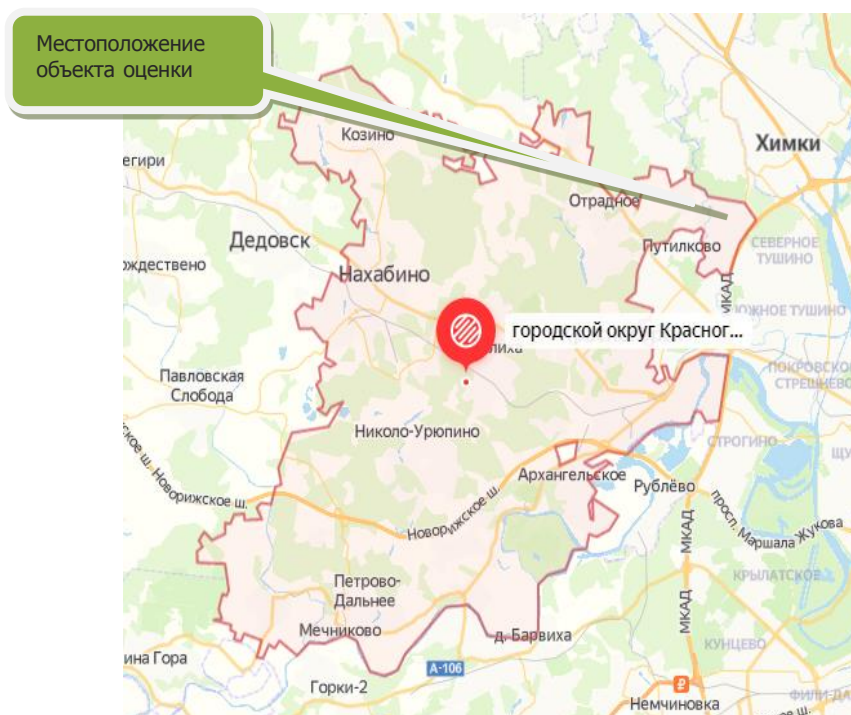
09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений. 23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была 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 — 270 504 чел. (2020 г.).

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

¹⁰ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

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.

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 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.

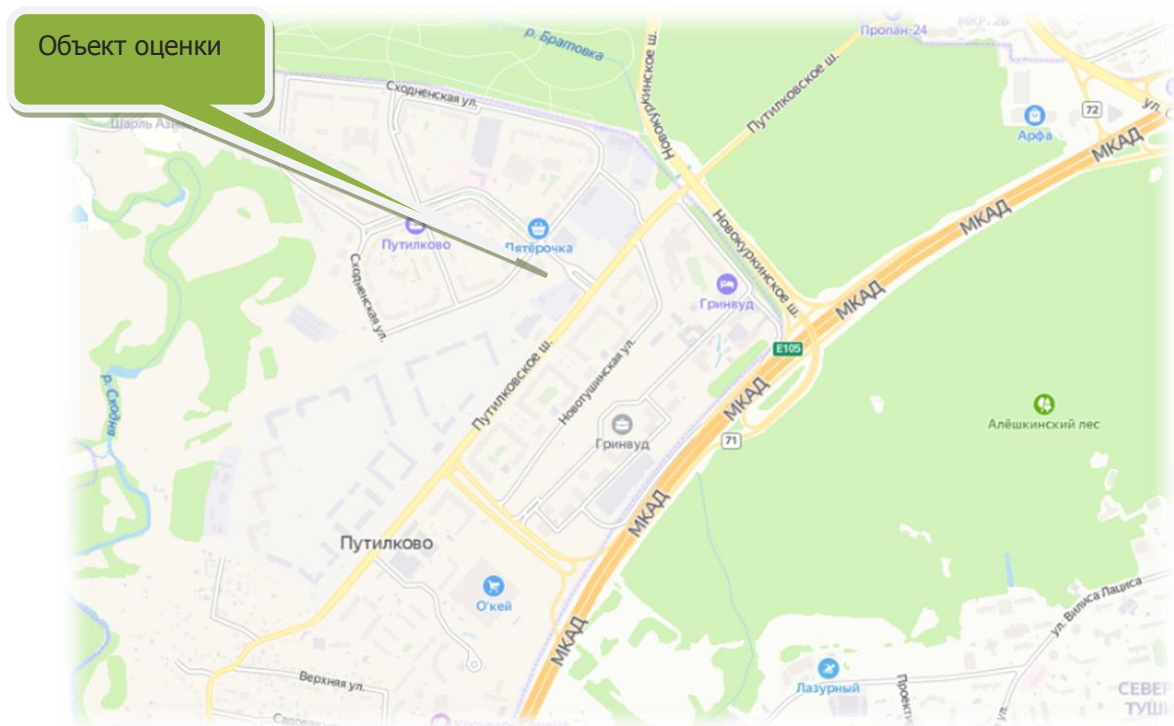
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

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 являет 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 технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копию технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- 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)¹¹, 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; и
- (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 аренды¹², а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании 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	56 ¹³
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

¹¹ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также разделе 8.3 Отчета (справочно)

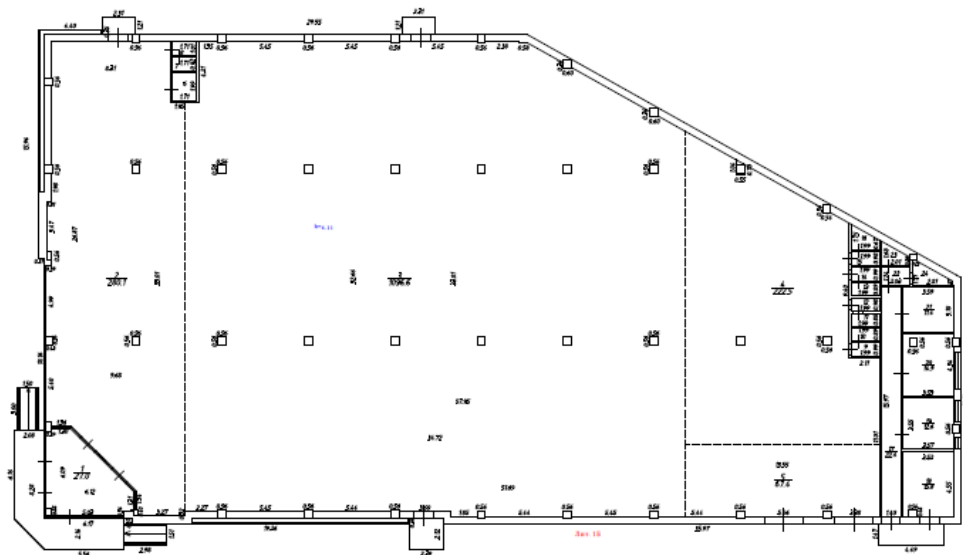
¹² Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

¹³ 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.

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹⁴	
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

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 29.10.2019 г.

¹⁴ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

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 5.16 (соответствует верхней границе¹⁵).

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."

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.

¹⁵ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.12-5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также разделе 8.3 Отчета (справочно).

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.

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 АРБ¹⁶ 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 составляет 27 094 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды составляет 27 094 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 6 000 до 67 500 руб./кв. м/год с НДС (от 5 000 до 56 250 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.9).
- по данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в г.о. Красногорск находится в диапазоне от 3 996 до 60 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 144 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.11).
- по данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 744 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 300 до 27 504 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.12).
- по данным анализа рынка в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15 до 36 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12 500 до 30 000 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.16).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 27 094 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям.

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 №1 от 15.11.2021 г. к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.

¹⁶ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

Таблица 3.5. Основные условия Договора аренды

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 01.01.2022 до 31.12.2022 г. (согласно ДС №1 от 15.11.2021 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	4 000 000,00	<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

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

H_{ЕНАО} — 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 3.6. 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	3
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	47
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"	62
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"	56
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	55

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 19.03.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 24.03.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	19.03.2022
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 3.8. Фотографии объекта оценки



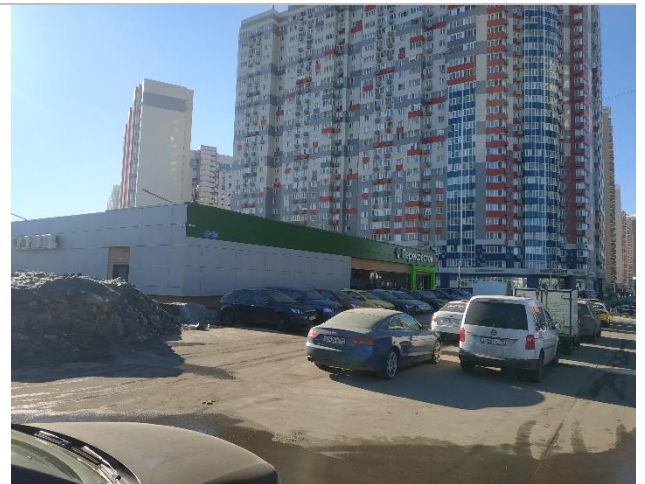
Фотография 3.1. Подъездные пути



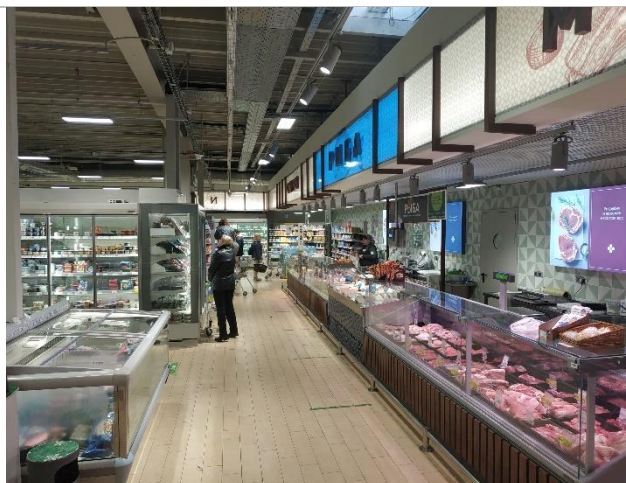
Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



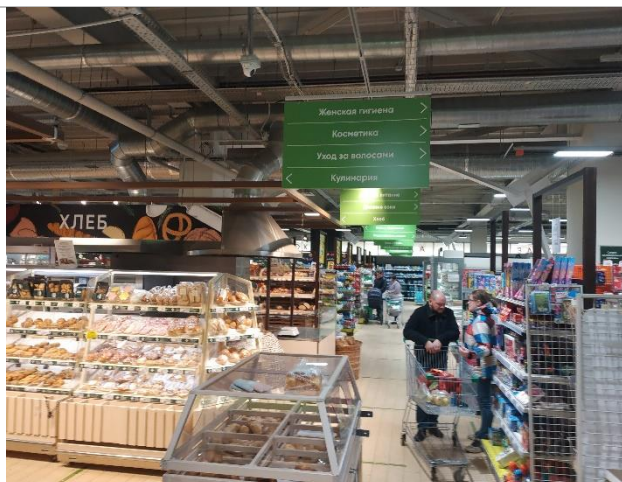
Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



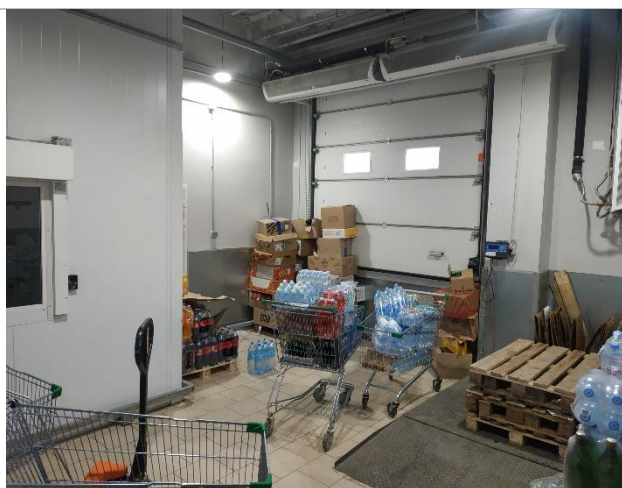
Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



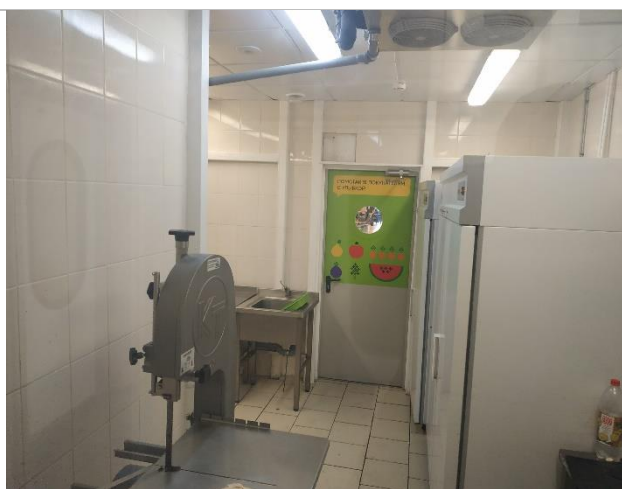
Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



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 банков¹⁷ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁸ 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 Statrielt¹⁹, 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 6 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.

¹⁷ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁸ 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.

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-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).

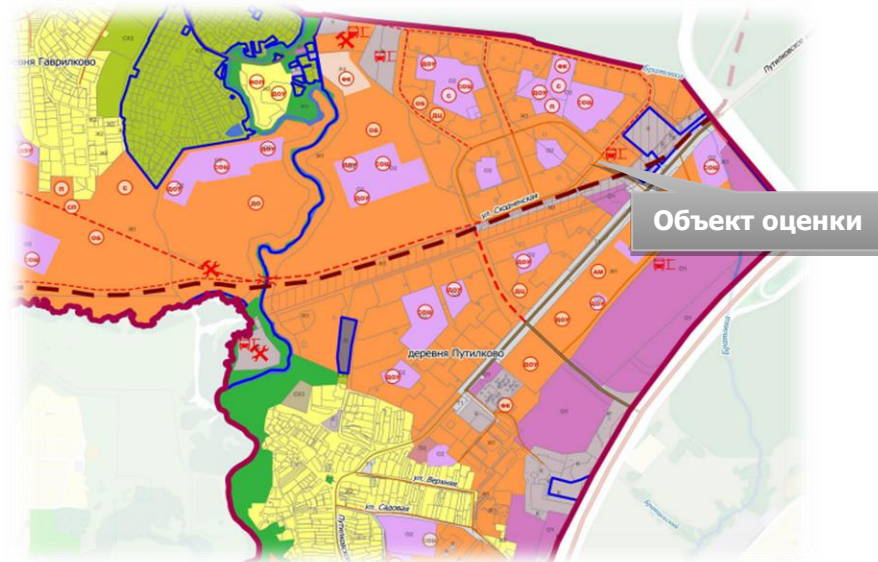
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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. 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 №RU5050500-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 максимальная продуктивность	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в д. Путилково г.о. Красногорск Московской области в окружении многоквартирной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановки наземного транспорта. Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты).</p>

Критерий анализа	Анализ
	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. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами²⁰

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 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

²⁰ <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>

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, самоубийства 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 2021 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.

5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе²¹

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 г. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).
- Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).
- В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.
- Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 г. на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре — декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).
- Грузооборот транспорта по итогам 2021 г. увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.
- Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 г.). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 г. зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.
- Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020

²¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

- г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).
- В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 г., увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 г.). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 г.).
 - Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA²² (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).
 - Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
 - Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).
 - Расходы бюджетной системы за январь — декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн руб. (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн руб.). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн руб.; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн руб.), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн руб.; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн руб.). По итогам исполнения бюджетов за январь — декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн руб., что значительно лучше прошлого года (в январе — декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн руб.), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн руб.).
 - Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе — декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 г.).
 - По состоянию на 31.12.2021 г. курс доллара США к рублю составил 74,2926 руб. за доллар США. Курс евро к рублю составил 84,0695 руб. за евро. Средний курс доллара за 2021 г. составил 73,6685 руб. за доллар США, евро — 87,0861 руб. за евро.
 - Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе — декабре 2021 г. (среднегодовая) сложилась в размере 69,0 долл. США за баррель, в 2020 г. — 41,7 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2021 г. сложилась в размере 72,7 долл. США за баррель, что в 1,5 раза выше, чем в декабре 2020 г. (49,4 долл. США за баррель).
 - В 2021 г. Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о повышении ключевой ставки с целью достижения проводимой Банком России денежно-кредитной политики, направленной на возвращение инфляции к уровню 4%. По состоянию на

²² С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

31.12.2021 г. ключевая ставка составила 8,5%. 14 февраля 2022 года ключевая ставка была поднята до 9,5%, с 28 февраля 2022 г. ключевая ставка составляет 20,0%.

5.3. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2021 г.²³

5.3.1. Основные положения

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне 1,59 млрд долл. США, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно "ровный" с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал "прорывным".

Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

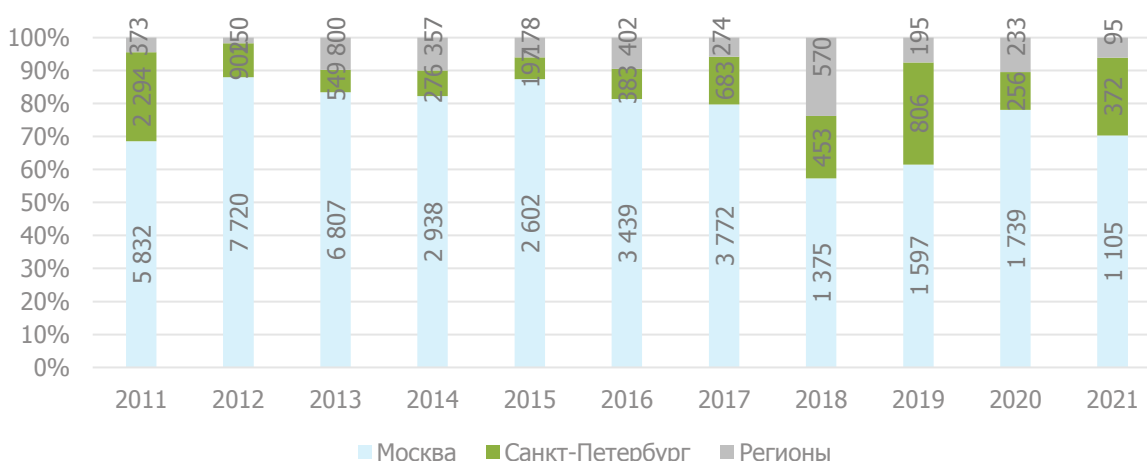
В течение 2021 г. в рамках задачи контроля инфляции и ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ повысил ключевую ставку в два раза – с 4,25% в начале года до 8,5% в декабре 2021 г. ЦБ не исключил, что при необходимости ставка может быть повышена на ближайших заседаниях Банка России в начале 2022 года. Несмотря на эти прогнозы, ЦБ рассчитывает выйти по итогам 2022 года на показатели инфляции 4 - 4,5%.

По состоянию на март 2022 года опрошенные ЦБ аналитики прогнозируют инфляцию в 2022 году на уровне 20% (прогноз повышен на 14,5 п.п.). Прогноз на 2023 год повысили до 8%, на 2024-й — до 4,8%.²⁴

За октябрь-декабрь объем инвестиций достиг 449 млн долл. США. Основной объем инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании.

Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер – как и в 2020 г. на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций. В 2021 г. Санкт-Петербург привлек 23,1% от объема инвестиций.

Рисунок 5.1. Географическое распределение объема сделок, млн долл. США



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

²³ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

²⁴ <https://www.rbc.ru/finances/10/03/2022/622a2a139a794789e7dc2287>

По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или 614 млн. долл. США. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Сохраняют свою активность в части приобретения складских объектов и управляющие компании ЗПИФов. Резкое изменение ставок аренды, наблюдавшееся в течение года, может немного охладить интерес к активам на фоне их переоценки. Тем не менее, мы ожидаем, что и в 2022 году сегмент будет привлекать внимание.

Что касается офисного рынка, то наблюдавшееся на протяжении всего года замедление переговоров по крупным московским активам, привело к тому, что впервые доля Санкт-Петербурга в объеме транзакций с офисными зданиями составила 45% или 237 млн долл. США. Это не самое высокое абсолютное значение объема рынка для Санкт-Петербурга, однако самая высокая доля офисных сделок. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил 522 млн долл. США.

Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг 366 млн долл. США.

Несмотря на столь низкие показатели, стоит отметить, что ряд сделок с качественными активами находится на финальных стадиях переговоров, так что мы ожидаем в следующем году разворота тренда - объемы товарооборотов по наиболее качественным торговым центрам уже превысили показатели 2019 г., что делает их все более привлекательными для крупных инвесторов.

Таблица 5.1. Ключевые инвестиционные сделки 2021 г.

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Складской	Портфель складских объектов (Крекшино, Одинцово, Химки)	Itella Logistics	Tablogix
Москва	Складской	Портфель PNK Group ("Жуковский", "Белый Раст")	PNK Group	"НТК"
Москва	Гостиничный	Гостиница "Пекин"	ПАО "ГалсДевелопмент"	Гостиничный комплекс "Жемчужина"
Санкт-Петербург	Офисный	Technopolis Pulkovo	Technopolis Oyj	Корпорация "Стерх"
Москва	Офисный	БЦ "Новосущевский"	"Синтез"	Apollax Group
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг "Цветной"	ВЭБ	Bonum Capital
Москва	Офисный	БЦ "Гоголевский"	Hines	IML Invest
Москва	Складской	"Ориентир Север-4"	ГК "Ориентир"	"Профессиональные логистические технологии"

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

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. Доля московского региона в географии сделок сохранилась на прошлогоднем уровне – 70%, однако в отличие от прошлого года, активность в регионах оставалась низкой (7% против 10% в 2020 г.). Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Санкт-Петербург в 2021 г., составила 23,1% (по итогам 2020 г. – 11,5%).

Ставка капитализации для торговых объектов по итогам 2021 г. года составляет 9-10%, для офисных объектов — 9-10%, для складских объектов — 11-12%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Офисная недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%
Торговая недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	11-12%	11-12%

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Тенденции и прогнозы

Рынок классических инвестиций по итогам 2021 г. сформировал менее 1,6 млрд долл. США, что стало наименьшим объемом за последние десять лет. В то время как на рынке наблюдались рекордные темпы приобретения земельных участков и проектов редевелопмента для строительства жилья и апартаментов, рынок инвестиций в существующие коммерческие объекты продемонстрировал невысокую активность.

Стремительный рост ключевой ставки, наблюдавшийся в течение года и пока зафиксированный на отметке 8,5% по итогам последнего декабрьского совещания ЦБ, привел к тому, что на рынке радикально снизилась активность инвесторов, использующих банковское кредитное плечо в сделках купли-продажи. Собственники качественных активов не готовы поднимать ставки капитализации и выходить на сделки, а текущие заявленные капрейты остаются привлекательными только для компаний, которые приобретают объекты на собственные средства, либо покупают активы с действующими кредитами, выданными ранее на более привлекательных условиях.

Основными игроками на рынке остаются околосударственные структуры, в первую очередь ЗПИФы под управлением ключевых банков, например "Сбер" и "ВТБ", а также региональные покупатели. Определенную растущую долю формируют нетипичные участники рынка, использующие для приобретений коммерческой недвижимости только собственные средства, что позволяет им рассматривать объекты в более широком диапазоне ставок капитализации. Качественные активы, купленные на собственные средства, могут быть легко закредитованы при улучшении условий на рынке заемного финансирования, что увеличит доходность на собственный капитал инвестора и высвободит ликвидность для будущих покупок.

На рынке также сохраняется некоторая неопределенность на фоне пандемии. С одной стороны, игроки в какой-то степени адаптировались к новой реальности, с другой – непредсказуемость ограничительных мер в офисном, торговом и гостиничном сегментах лимитируют возможности для качественного прогнозирования и принятия инвестиционных решений. Тем не менее, финализация ряда крупных сделок к концу 2021 года показала, что интерес к активам институционального качества сохраняется несмотря на то, что средний срок проведения сделки существенно вырос.

Мы ожидаем, что 2022 год также продемонстрирует средний уровень активности и высокая стоимость заемного финансирования продолжит выступать ключевым сдерживающим фактором. Тем не менее, в отсутствие внешних шоков, мы ждем смены риторики ЦБ в сторону смягчения ДКП во II кв. 2022 г. вместе с переломом инфляционного тренда и последующего возобновления инвестиционной активности. Начало нового цикла снижения ключевой ставки в нейтральный диапазон стимулирует инвестиционный спрос со стороны профессиональных игроков. Кроме того, на рынке сохранится активность давно присутствующих участников, обладающих сформированным портфелем активов и стабильным денежным потоком, достаточным для финансирования новых приобретений.

5.3.2. Выводы

- Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Объем транзакций по итогам 2021 г. составил 1,59 млрд долл. США, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно "ровный" с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал "прорывным".
- Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки.
- Основным объемом инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании. 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.

- Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций, Санкт-Петербург привлек 23,1% от объема инвестиций.
- По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или 614 млн. долл. США. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил 522 млн долл. США. Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг 366 млн долл. США.
- Ставка капитализации для торговых объектов по итогам 2021 г. года составляет 9-10%, для офисных объектов — 9-10%, для складских объектов — 11-12%.
- 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.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

²⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- 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 5.3. 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
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2021 г.²⁷

5.5.1. 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 5.4. 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	Не используется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,0%/-4,0%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.; Аналитический портал СтатРиелт
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Направление, населенный пункт	-8,44%/+12,44	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Субъект региона	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
8	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-22,00%/+28,21%	Аналитический портал СтатРиелт

²⁷ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2021>;
https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-vedvizhivost_23;
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-10,00%/+11,11%	Справочник Оценка недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московский области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)
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	-13,00%/+15,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификации торговой недвижимости

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не

менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY²⁸** — 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. 5.4–5.5.

²⁸ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.6. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ²⁹	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"

²⁹ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.5.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По итогам года в Московском регионе открылось 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м. Объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+37,4%).

С 2021 г. перенесли сроки ввода на 2022 г. 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 170,0 тыс. кв. м. До конца 2022 г. объем нового ввода составит 448,2 тыс. кв. м торговых площадей, что на 24,7% выше показателя 2021 г.

По итогам года в торговых центрах зафиксировано повышение уровня вакансии, который составил 13,7% (на 1,9 п. п. выше показателя 2020 года).

На фоне нестабильной экономической обстановки вызванной пандемией и экономическим кризисом основная политика девелоперов – удержание арендаторов – у ритейлеров оптимизация торговых точек.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.

Возможен перенос сроков ввода около 30–40% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2022 году.

На российский рынок вышло 15 новых международных операторов, за аналогичный период 2020 года всего 13 (+15,4%).

Таблица 5.7. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2021 года

Показатель	2021 г.
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	14,24/7,2
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	545,6/359,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	733,1/448,2
Доля вакантных площадей, %	13,7%
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-170 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	569

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2021>

Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой.

5.5.4. Предложение

По итогам года в Московском регионе открылось 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м (на 37,4% выше аналогичного периода 2020 года – 261,6 тыс. кв. м GLA).

Прирост нового предложения состоялся за счет открытия значимых проектов:

- долгожданное открытие ТРЦ "Павелецкая Плаза" (GLA 70 тыс. кв. м) в историческом центре Москвы на Павелецкой площади;

- открытие районных объектов – ТРЦ "Небо" (GLA 27,0 тыс. кв. м), ТРЦ Prime Plaza (бывш. "Принц") (GLA 25,0 тыс. кв. м) и ТРЦ "Гравитация" (GLA 18,5 тыс. кв. м);
- открытие трех торговых центра ADG Group – "София" (GLA 35,5 тыс. кв. м), "Янтарь" (GLA 8,5 тыс. кв. м) и "Саяны" (GLA 3,0 тыс. кв. м);
- открытие ТРЦ "Флотилия" (GLA 23,0 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК и торговый комплекс в составе бизнес-центра "Смоленский Пассаж" (фаза II) (GLA 19,7 тыс. кв. м);
- открытие аутлет-центр Vnukovo Premium Outlet (GLA 11,9 тыс. кв. м);
- открытие двух крупных проектов 2021 г. – ТЦ на месте рынка "Садовод" (GLA 75,6 тыс. кв. м) и ТРЦ "Город Косино" (GLA 72,0 тыс. кв. м).

В целом ввод 2021 год является масштабным за последние четыре года в Москве, когда показатель превысил отметку 300 тыс. кв. м GLA.

С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 569 кв. м на 1 000 чел. Относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 6,9%.

По данному показателю Москва расположилась на пятом месте среди городов-миллионников, уступив Санкт-Петербургу, Нижнему Новгороду, Екатеринбург и Самаре.

В разрезе административных округов "старой Москвы" наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (965 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (275 508 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750 кв. м/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

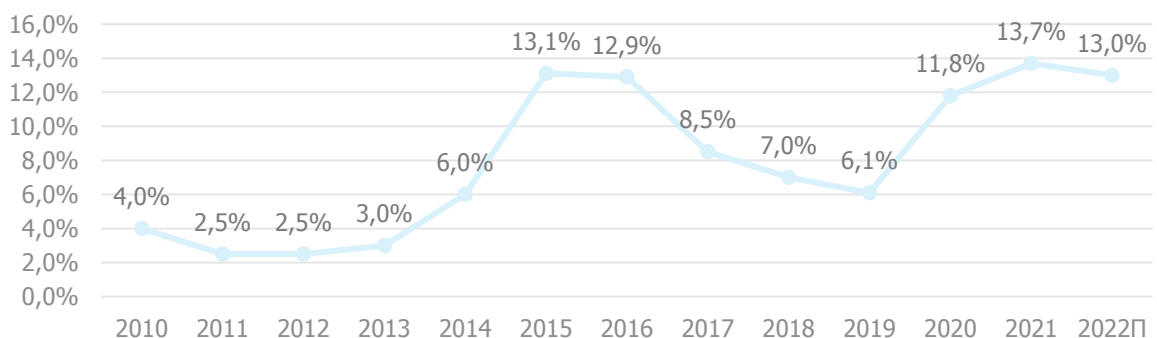
5.5.5. Спрос

По итогам 2021 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,9 п. п. (относительно 2020 года) и составил 13,7%.

Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с сильным негативным влиянием пандемии, а также плановой ротацией и окончанием сроков действия договоров, поскольку цикл арендных контрактов в ТЦ подошёл к концу. Стоит отметить, что многие арендные соглашения 5–7-летней давности были подписаны в период рекордных показателей ввода – в 2014–2016 гг.

Уровень вакансии в большинстве объектов, открытых в 2021 г., высок (в среднем составляет 23,2%), что соответствует тренду последних лет – вводу торговых центров с большой долей свободных площадей и активному заполнению в течение первых лет работы. Исключение ТРЦ "Павелецкая Плаза" с вакансией менее 15%.

Рисунок 5.2. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2021>

Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. По предварительным оценкам, объем онлайн российского рынка интернет-торговли в 2021 г. может достичь 4 трлн руб., показав прирост почти в полтора раза. Безусловно, драйверами роста также выступили превентивные меры по сдерживанию эпидемии и режимы изоляции граждан (объем рынка электронной коммерции в 2020 году под влиянием пандемии составил 2,7 трлн руб., показав рост в 58%). Стоит отметить, что пять лет назад объем онлайн-торговли не дотягивал до 1 трлн руб. Ожидается, что к 2025 году рынок вырастет в четыре раза и достигнет 10,9 трлн руб. В период черной пятницы был установлен новый рекорд продаж за 5 лет на торговых интернет-площадках. За три дня распродажи (26–28 ноября) россияне оформили заказов без учёта возвратов на сумму 85,7 млрд руб., что в 2,2 раза (+116%) больше по сравнению с показателями прошлогодней акции, когда объём заказов составлял 39,7 млрд руб.

Качественные торговые центры активно развивают онлайн-каналы продаж, мобильные приложения, цифровые программы лояльности, доставку еды. Происходит процесс стирания грани между электронной коммерцией и физическими магазинами. Люди стали чаще прибегать к гибкому формату покупок (присматривают себе конкретный товар в очном формате, но покупают его уже через онлайн-платформы) и открывают новые способы покупок, такие как click and collect (возможность заказать или присмотреть нужный товар на сайте ретейлера, а забрать в ближайшем физическом магазине). Этот тренд расширяет функции оператора торгового центра, который теперь должен предоставлять физическое пространство ретейлерам и обеспечивать их виртуальную связь с потребителем. Новый диджитал-подход уже начали внедрять в торговые объекты компании Ingka Centres: так, "МЕГА" запустила собственный маркетплейс, а также ADG Group, в рамках которого было создано приложение для жителей ближайших районных центров компании. С помощью него можно зарегистрироваться на предстоящие мероприятия и быть в курсе всех событий, которые происходят в районном центре, а также обратиться к другим участникам сообщества – локальное комьюнити.

В 2021 году на российский рынок вышло 15 новых международных операторов, за аналогичный период 2020 года – 13. Половина новых ретейлеров представлена профилями "парфюмерия и косметика" и "одежда, обувь, белье". В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам 2021 года доля ценового сегмента среднего/ премиум оказалась значительно выше предыдущих годов – 79%, тогда как доля среднего / ниже среднего оказалась минимальной за последние 10 лет и составила всего 21%.

Международные бренды, которые ранее работали на российском рынке в онлайн или в розничных магазинах крупных сетевых игроков, сейчас стали активно выходить на рынок, открывая свои собственные офлайн-точки. Магазин английского beauty-бренда класса "премиум" Elemis открыл первый магазин в Москве в ТРЦ "Авиапарк", а спортивный бренд NEBBIA (Словакия) открыл точку в России на площадях ТРЦ "Мега Дыбенко" в Санкт-Петербурге.

О выходе на российский рынок объявила сеть ресторанов из Белоруссии "Васильки", которая планирует открыть порядка 100 заведений в РФ. Первыми появятся три ресторана в московском регионе, средняя площадь ресторанов планируется от 330 кв. м до 450 кв. м.

Также американский бренд спортивной одежды Under Armour планирует возобновить работу в России в 2023 году. О своем уходе с российского рынка сообщили несколько брендов – французская сеть магазинов одежды Kiabi и сеть продуктовых магазинов Billa. Также в 2021 году были закрыты все магазины американской сети магазинов косметики и парфюмерии Bath & Body Works.

5.5.5.1. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов³⁰

В последние 1,5-2 недели 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

³⁰ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

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 вакансии 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 вакансиях, 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.

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 вакансии, 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 вакансий. 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.

5.5.6. Финансовые условия

По итогам 2021 года верхний уровень диапазона арендных ставок на торговые помещения в торговых центрах вырос относительно аналогичного периода прошлого года, когда они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений. Также стоит отметить, что ставки аренды в строящихся торговых центрах в первый год работы могут отличаться на 20–30% от ставок в действующих ТЦ.

Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на изменения вследствие пандемии, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Помимо прямого негативного влияния пандемических мер, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайнкасс, рост дополнительных расходов – доставка онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают и международных и российских ритейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии.

Таблица 5.8. Величина арендных ставок в 2021 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	15 000-22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	18 000-35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	8 000-12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	6000-12 000	4-8
Операторы торговой галереи:			
Якоря более 1 000 кв. м	0-12 000	6 000-18 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000 кв. м	0-14 000	8 000-18 000	6-10
Мини-якоря 500-700 кв. м	0-45 000	8 000-18 000	6-10
300-500 кв. м	0-25 000	8 000-12 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	8 000-12 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10 000-20 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	15 000-25 000	12-14
0-50 кв. м	45 000-170 000	20 000-120 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	4 000-6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	0-4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	45 000-120 000	28 000-50 000	10-15
Кафе	15 000-90 000	15 000-30 000	12-14
Рестораны	0-25 000	15 000-20 000	10-12

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf

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 ПФК³¹ по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 6 000 до 67 500 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 46 900 до 339 000 руб. кв. м с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

³¹ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Таблица 5.9. Арендные ставки на торговые помещения на удалении до 10 км от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м/год с НДС 2021 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	6 800	54 000	20 000
Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	4 800	60 000	15 600
Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	4 900	65 000	16 800
Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	6 000	60 000	20 100
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	5 100	63 700	18 400
Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	6 000	64 800	23 700
Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	6 000	67 500	21 700
Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	5 000	56 000	19 300

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Таблица 5.10. Цены предложений на торговые помещения на удалении до 10 км от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м с НДС (2021 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	45 000	251 000	136 000
Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	42 900	231 300	115 300
Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	44 500	268 900	133 100
Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	44 000	320 000	145 000
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	40 000	323 600	152 400
Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	50 000	320 000	159 900
Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	46 900	339 000	159 900
Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	33 800	290 800	143 800

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН. 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Одинцово	417	4509	1455
Реутов	667	4286	1423
Химки	313	5250	1293
Красногорск	333	5000	1262
Долгопрудный	500	4167	1179
Котельники	417	4297	1174
Лобня	405	2833	1157
Домодедово	278	4688	1096

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Люберцы	236	3636	1090
Королев	241	6250	1090
Подольск	227	4762	1050
Щелково	292	3646	1000
Мытищи	333	3592	990
Балашиха	200	3788	981
Видное	456	3572	974

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

Таблица 5.12. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
≤ 50	208	6250	1381
> 50 ≤ 100	238	4900	1259
> 100 ≤ 200	227	4131	1107
> 200 ≤ 300	170	3125	992
> 300 ≤ 500	193	2894	931
> 500 ≤ 1000	200	2987	868
> 1000 ≤ 3000	275	2292	818
> 3000 ≤ 5000	275	1250	748

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г.о. Красногорск Московской находится в диапазоне от 3 996 до 60 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 144 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 744 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 300 до 27 504 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН. 3 кв. 2021 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Котельники	97 580	257 669	149 504
Красногорск	50 146	201 904	108 851
Одинцово	40 123	204 806	106 206
Реутов	45 238	224 104	104 016
Мытищи	40 404	193 623	101 529
Люберцы	34 047	208 713	96 939
Химки	35 991	197 445	94 951
Видное	65 789	178 030	94 084
Истра	50 831	100 629	91 274
Домодедово	39 216	141 753	87 708
Балашиха	35 005	333 333	86 726
Долгопрудный	45 455	174 754	86 154
Подольск	32 868	206 883	83 532

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. о. Красногорск, находится в диапазоне от 50 146 до 201 904 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.14. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
≤ 50	30 382	333 333	102 680
> 50 ≤ 100	27 778	300 000	104 366
> 100 ≤ 200	10 124	283 172	90 734
> 200 ≤ 300	16 026	277 778	73 225
> 300 ≤ 500	24 950	257 669	81 939
> 500 ≤ 1000	13 708	220 542	70 584
> 1000 ≤ 3000	11 475	223 487	66 633
> 3000 ≤ 5000	18 935	166 625	78 734
> 5000 ≤ 10 000	24 671	112 814	63 453

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 66 633 руб./кв. м и находится в диапазоне от 11 475 до 223 487 руб./кв. м без НДС.

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

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

Таблица 5.15. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	195 000 000	800	243 750	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252605021/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
2	Москва, СЗАО, р-н Митино, Митинская ул., 16	240 000 000	945	253 968	https://www.m7c.ru/1049	Помещение расположено в апартаменте YES. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, Истра городской округ, Лобаново деревня, с262к1	200 000 000	1500	133 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/252227050/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
4	Московская область, Красногорск городской	160 000 000	545	293 578	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/c	Используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
	округ, Глухово деревня, ул. Речная, 3				ommercial/238885133/	
5	Московская область, Одинцово, Северная ул., 5к2	165 000 000	703	234 708	https://realty.yandex.ru/offer/5204745824463421204/?isExact=N0&source=serp_offers_item	Используется в расчете
6	Московская область, г.о. Красногорск, с. Ильинское, ул. Ленина, д. 10	360 000 000	1 455,00	247 423	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_2234176029	Используется в расчете
7	Московская область, Химки, ул. Молодежная, д.7 к 1	282 177 000	1 045,10	270 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/219161706/	Объект без отделки, не используется в расчете
8	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	590 000 000	2 412,00	244 610	https://realty.yandex.ru/offer/5204745824463421204/?isExact=N0&source=serp_offers_item	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
9	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1	200 000 000	634,80	315 060	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/268807594/	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 133 до 315 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 15 до 36 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 5.16. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня, ул. Новотушинская, 2	318 600	177	21 600	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/270827393/
2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 36Б	140 000	51	32 941	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/271053650/
3	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 66Б	1 100 000	869	15 190	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/271425046/
4	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Воротынская ул., 6	610 000	338,3	21 638	https://www.cian.ru/rent/commercial/249005066/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
5	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 3А	1 275 834	765,5	20 000	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/262975749/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Подмосковный, 8	300 000	100	36 000	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/247238795/
7	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинградская ул., 16б	200 000	125	19 200	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/169761955/
8	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Московская ул., 1	249 000	83	36 000	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/271520479/
9	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	1 600 000	800	24 000	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/257680758/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- По итогам года в Московском регионе открылось 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.
- С 2021 г. перенесли сроки ввода на 2022 г. 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью 170,0 тыс. кв. м. До конца 2022 г. объем нового ввода составит 448,2 тыс. кв. м торговых площадей, что на 24,7% выше показателя 2021 г.
- По итогам года в торговых центрах зафиксировано повышение уровня вакансии, который составил 13,7% (на 1,9 п. п. выше показателя 2020 года).
- С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 569 кв. м на 1 000 чел.
- Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла.
- По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.
- Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 6 000 до 67 500 руб. кв. м/год с НДС.
- Средняя цена продажи торговой недвижимости по данным ПФК по западному направлению на удалении до 10 км от Москвы варьируется от 46 900 до 339 000 руб. кв. м с НДС.
- По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г.о. Красногорск Московской находится в диапазоне от 3 996 до 60 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 144 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 744 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 300 до 27 504 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. о. Красногорск, находится в диапазоне от 50 146 до 201 904 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 66 633 руб./кв. м и находится в диапазоне от 11 475 до 223 487 руб./кв. м без НДС.

- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 133 до 315 тыс. руб./кв. м с НДС.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15 до 36 тыс. руб./кв. м/год с НДС.

5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2021 г.³²

5.6.1. 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 5.17. 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	-19,00%/+23,46	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-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-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 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/k/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf

³² 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
				Аналитический портал "Statrilt"
7	Линия расположения	1 линия, 2 линия	-18,00%/+21,95%	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	-
				Аналитический портал "Statrilt"
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	-3,85%/0,00%	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2694-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda
				Аналитический портал "Statrilt"
10	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта аналога	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda
11	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	-
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	-
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	-
14	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	-12,58%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СПК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
				Аналитический портал "Statrilt"
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	-18,36%/-5,66%	https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. 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 Подмосковья 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 реоформления, 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).

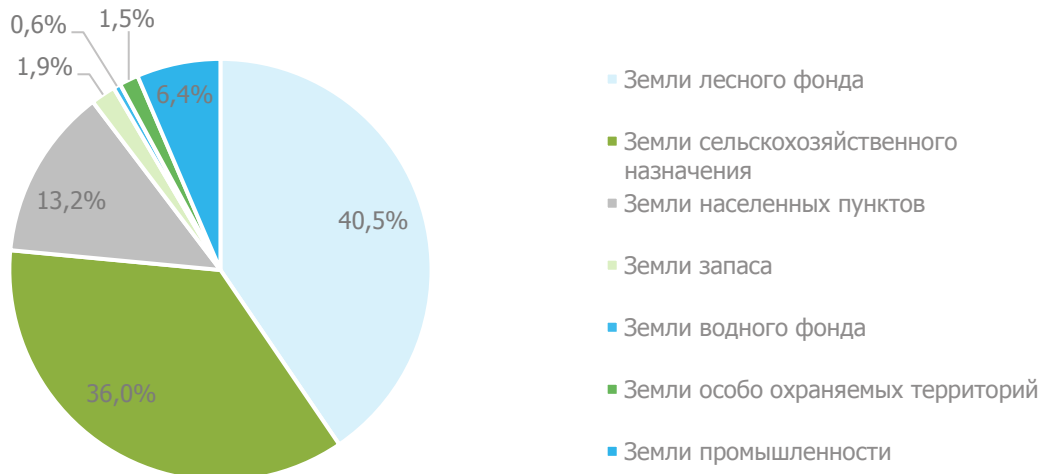
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего реоформления.

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

5.6.3. 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 5.3. 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.³³

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.³⁴

Рынок земельных активов Подмоскovie 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 арендой для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива.

5.6.4. Предложение

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

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

³³ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

³⁴ <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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. 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 2021 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

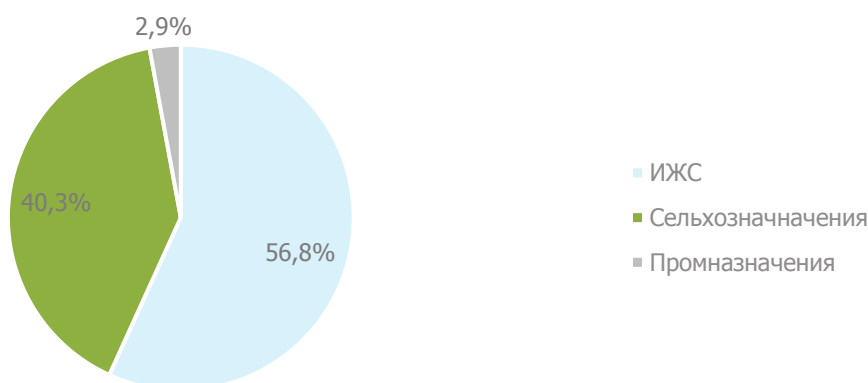
аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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 март 2022 г. согласно данным информационного портала Авито³⁵ в Московской области было выставлено на продажу более 38 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 5.4. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на март 2022 г.



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

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

³⁵ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартментов незначителен – апартменты 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 апартментов 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 имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

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

5.6.6. 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 торгового и офисного назначения в Московской области в 3-м квартале 2021 г. составила 460 300 руб./сот.

Рисунок 5.5. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 3 квартале 2021 г., руб./сот.



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

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г.о. Красногорск в 3-м квартале 2021 г. составила 1 481 100 руб./сот.

Таблица 5.18. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 3 квартале 2021 г., тыс. руб./сот.

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./сот.
1	Богородский г.о.	221 700
2	Волоколамский г.о.	300 000
3	г.о. Балашиха	1 167 300
4	г.о. Домодедово	313 200
5	г.о. Дубна	596 200
6	г.о. Истра	399 600
7	г.о. Клин	237 500
8	г.о. Котельники	1 248 100
9	г.о. Красногорск	1 481 100
10	г.о. Луховицы	1 665 000
11	г.о. Люберцы	626 200
12	г.о. Мытищи	415 300
13	г.о. Павловский Посад	824 000
14	г.о. Подольск	477 100
15	г.о. Серпухов	749 900
16	г.о. Солнечногорск	273 000
17	г.о. Чехов	201 800
18	г. о. Щелково	242 300
19	Дмитровский г.о.	358 800
20	Коломенский г.о.	1 216 200
21	Ленинский г.о.	616 200
22	Можайский г.о.	335 600
23	Наро-Фоминский г.о.	219 400
24	Одинцовский г.о.	1 268 600

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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,4 до 3,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.19. 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	Применимость
1	Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167ю	23 000 000	12,88	1 785 714	https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_1290_kv_m_ploschadyu_129_sotok_moskovskaya_leninskiy_go_vidnoe_3-y_mikro_6869453194/	Используется в расчете
2	Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино	39 900 000	28,88	1 381 579	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270917068/	Используется в расчете
3	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1	172 500 000	85,05	2 028 219	https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_u_chastok_ploschadyu_8500_kv_m_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_klenovaya_ul_6871934902/	Используется в расчете
4	Московская область, Красногорск, мкр . Павшинская пойма, 4-й микрорайон	252 360 000	84	3 000 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261781295/	Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
5	Московская область, Красногорск, мкр . Павшинская пойма, 4-й микрорайон	150 000 000	100	1 500 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250303558/	ВРИ участка - обслуживание автотранспорта, не используется в расчете
6	Московская область, Красногорск, мкр . Павшино, Павшинская ул., 29	110 000 000	50	2 200 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271353846/	ВРИ участка - гостиничное обслуживание, ЛПХ, ИЖС, не используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию 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 3-м квартале 2021 г. составила 460 300 руб./сот.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г.о. Красногорск в 3-м квартале 2021 г. составила 1 481 100 руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,4 до 3,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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 цен³⁷.

³⁶ IFRS 1, п. 3.

³⁷ 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 выгоды³⁸.

Основные средства³⁹ 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 услуги⁴⁰.

Балансовая стоимость⁴¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴² — 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 актива⁴³.

Инвестиционное имущество⁴⁴ — 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.

³⁸ IAS 38, п. 8.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁴⁴ 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 целях⁴⁵.

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 факторами⁴⁶.

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 стоимости⁴⁷.

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 принуждения⁴⁸.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁴⁹.

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.⁵⁰

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.⁵¹

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.

⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁶ IAS 1, п. 7.

⁴⁷ П. 10.1 МСО 2020

⁴⁸ П. 30.1 МСО 2020

⁴⁹ П. 50.1 МСО 2020

⁵⁰ П. 50.2 МСО 2020

⁵¹ 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 оборудование⁵².

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 актив⁵³.

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 активом⁵⁴.

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁴ 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:⁵⁵

- 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 финансовой⁵⁶:

- 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.

⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁶ 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 активами⁵⁷.

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 актива⁵⁸.

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"⁵⁹.

⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵⁹ 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)⁶⁰.

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 стоимости⁶¹.

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 таковых⁶².

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 условиях⁶³.

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 обязательства⁶⁴.

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 образом⁶⁵.

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

⁶⁰ IFRS 13, п. 2.

⁶¹ IFRS 13, п. 3.

⁶² IFRS 13, п. 11.

⁶³ IFRS 13, п. 15.

⁶⁴ IFRS 13, п. 16.

⁶⁵ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁶.

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).⁶⁷

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 дохода⁶⁸.

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 сделаны⁶⁹.

⁶⁶ IFRS 13, п. 32.

⁶⁷ IFRS 13, п. 38.

⁶⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶⁹ 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:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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 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

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁷⁰.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷¹.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁷².

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁷³.

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

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁷² Там же, п. 18.

⁷³ Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁷⁴.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁷⁵:

- 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;

⁷⁴ Там же, п. 20.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

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.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

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 оценки⁷⁶.

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 РФ⁷⁷.

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);

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷⁷ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения 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).

- 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 метод⁷⁸ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁸⁰.

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.⁸¹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸²:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

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

⁷⁸ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁸⁰ Там же, п. 13.

⁸¹ Там же, п. 14.

⁸² Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁸³.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁴.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸⁵.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁶:

- 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;

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁸⁴ Там же, п. 16.

⁸⁵ Там же, п. 17.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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 рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸⁷.

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 для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸⁸, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁹, 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 РФ⁹⁰. 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.

⁸⁹ Там же, п. 16.

⁹⁰ 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 области⁹¹, к которому принадлежит объект оценки, за март 2022 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.

⁹¹ 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 9 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.15) и 6 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.19). 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); • Различия 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); • Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Линия домов; • Класс объекта недвижимости; • Общая площадь объекта недвижимости; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода⁹²

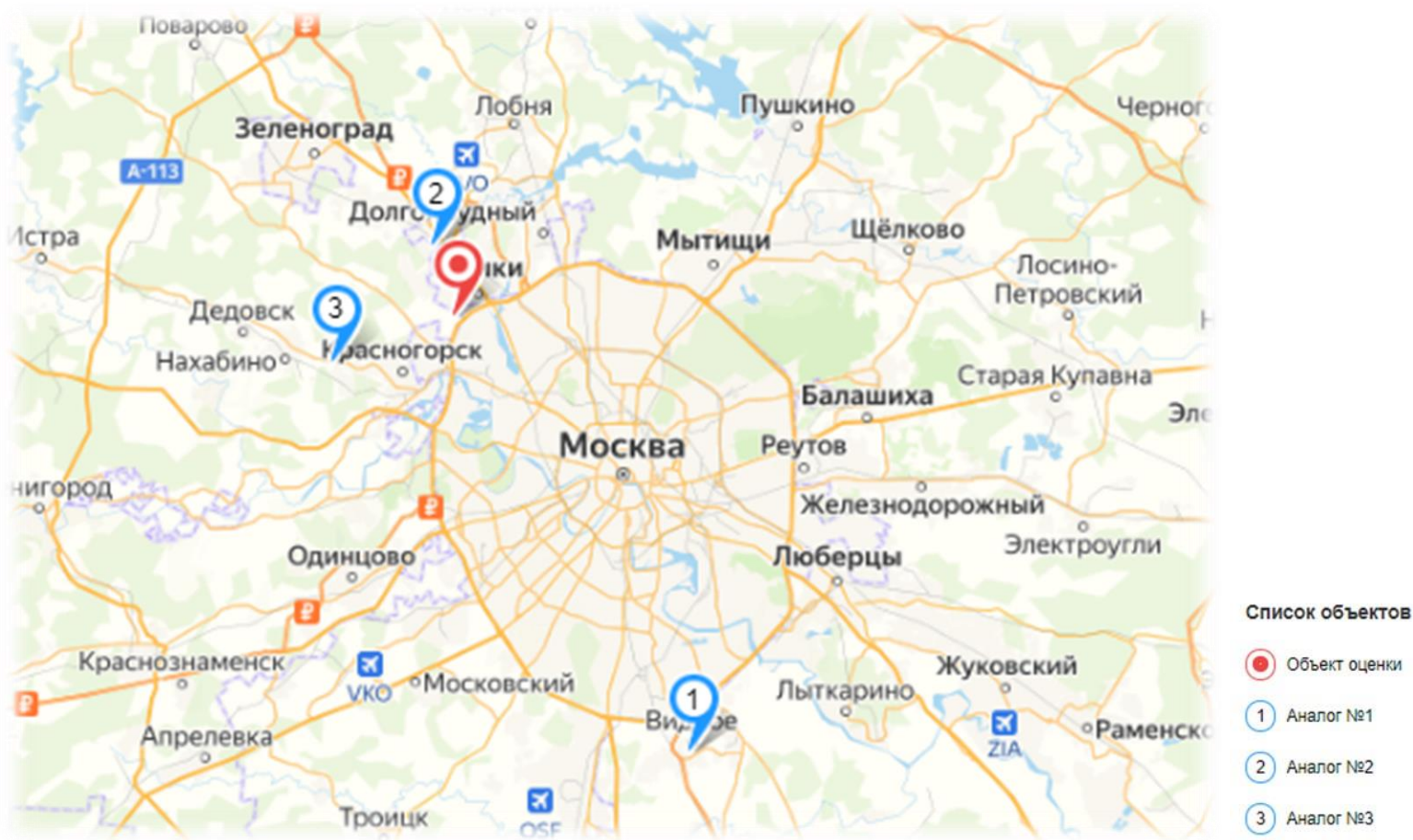
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации	Земельный участок кад. номер: 50:21:0010111:167, право собственности, площадь 12,88 сот., предназначенный для иных видов жилой застройки, цена предложения 23,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:10:0080303:892, право долгосрочной аренды, площадь 28,88 сот., предназначенный для обслуживания жилой застройки, цена предложения 39,9 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:11:0020209:154, право собственности, площадь 85,05 сот., предназначенный для строительства торгового и (или) общественного центра, цена предложения 172,5 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
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 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167ю	Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
		Московская область Новокуркинское шоссе	Московская область Каширское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе	Московская область Волоколамское шоссе
8	Линия домов	1-я линия	2-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 иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

⁹² Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Общая площадь земельного участка, сот.	42,31	12,88	28,88	85,05
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	Присутствует	Присутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	23 000 000	39 900 000	172 500 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Присутствуют
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	15 000 000
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		23 000 000	39 900 000	187 500 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 785 714	1 381 579	2 204 586
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Move.ru", https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1290_kv_m_ploschadyu_129_sotok_moskovskaya_leninskiy_go_vidnoe_3-y_mikro_6869453194/ , т. +7 (903) 111-17-33	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270917068/ , т. +7 (965) 291-17-43	Информационный портал "Move", https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_8500_kv_m_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_kle_novaya_ul_6871934902/ , т. +7 (958) 790-49-82






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 подхода⁹³

№ 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 помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 455,0 кв. м. Арендаторы - фитнес центр (цокольный этаж), ресторан (1 этаж), школа английского языка для детей (2 этаж), кафе (2 этаж), салон штор (2 этаж), агентство недвижимости (3 этаж), строительная фирма (3 этаж), салон красоты (3 этаж), цветочный магазин. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 360 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 545,0 кв. м, арендатор Мираторг, 1-я линия, в центре жилого массива, ДДА до октября 2024 года, МАП - 1 348 200 рублей, вкл. НДС, ежегодная индексация 7 %. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 160 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 634,8 кв. м. Арендаторы: 1 этаж - Доминос Пицца, Кофейня, Магазин суши и азиатских продуктов "Суши мастер", Пивной бар. 2 этаж: Сеть кальянных "Москальян", БК "Лига Ставок", 1-я линия, в центре жилого массива, МАП - 1 450 000 рублей, вкл. НДС. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 200 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилые помещения общей площадью 703,0 кв. м, 580 кв. м занимает якорный арендатор - супермаркет "Верный". МАП - 1 150 000 рублей. 122 кв. м занимает аптека и прикассовая зона магазина "Верный", совокупный МАП - 300 000 рублей. Общий МАП 1 490 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 165 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

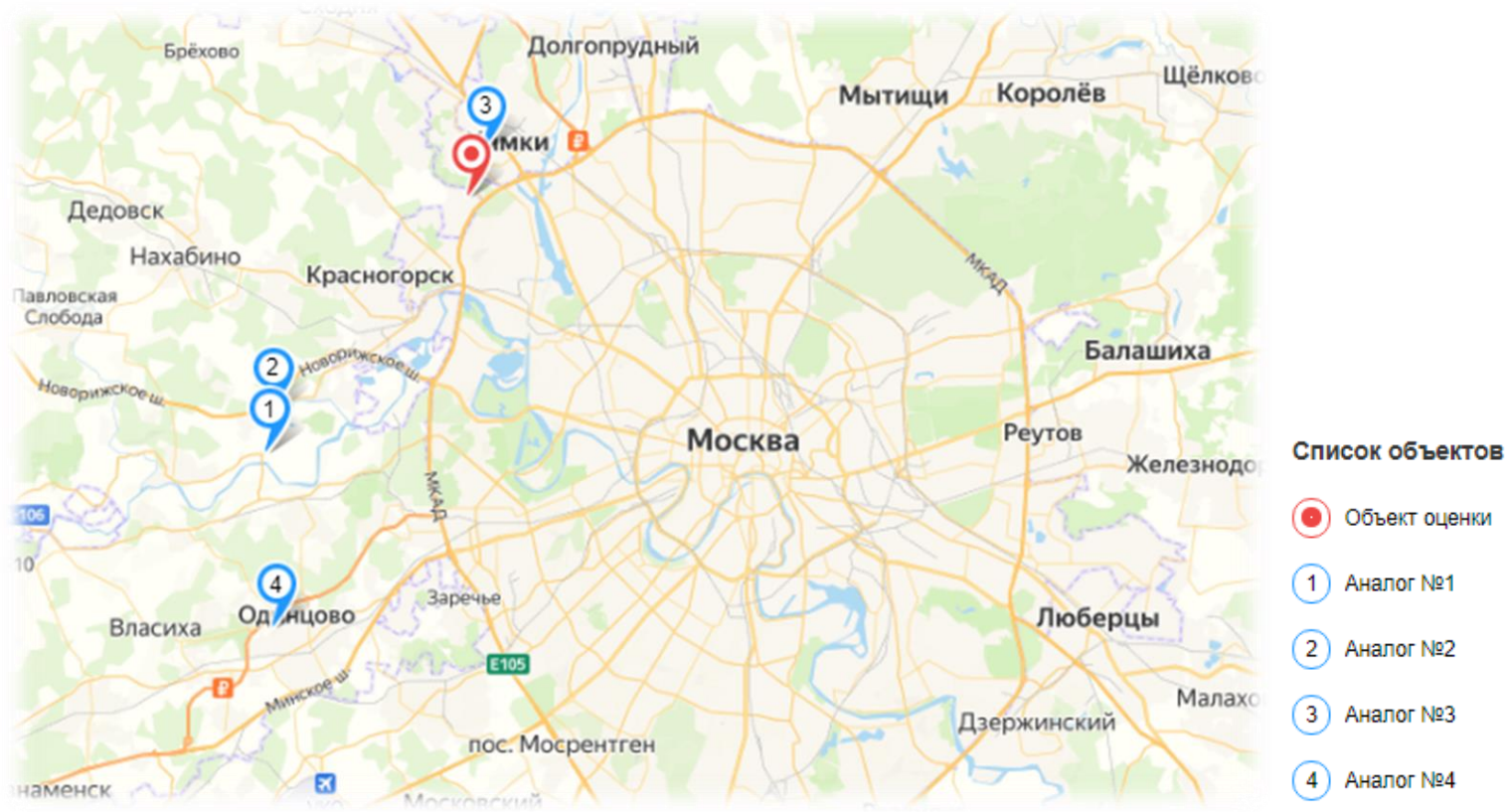
⁹³ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г.о. Красногорск, с. Ильинское, ул. Ленина, д. 10	Московская область, г.о. Красногорск, д. Глухово, ул. Речная, д. 3	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1	Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 5, корп. 2
		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
		Новокуркинское шоссе	Новорижское шоссе	Новорижское шоссе	Ленинградское шоссе	Можайское шоссе
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 455,00	545,00	634,80	703,00
11	Этажность	1	цоколь, 1, 2, 3	1	1, 2	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	367,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 822,00	354,00	545,00	317,40	703,00
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	24,33%	100,00%	50,00%	100,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	367,00	0,00	317,40	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	25,22%	0,00%	50,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	367,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная 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.	-	360 000 000	160 000 000	200 000 000	165 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	247 423	293 578	315 060	234 708
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_2234176029 , тел. +7 (958) 702-44-33	Информационный портал "Циан", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238885133/ , тел. +7 (966) 064-23-13	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/268807594/ , тел. +7 (966) 063-16-43	Информационный портал "ЯНедвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5204745824463421204/?isEhact=NO&source=serp_offer_s_item , тел. +7 (966) 299-78-85

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 	<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; Класс объекта недвижимости; Транспортная доступность; Инфраструктура; 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; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций; 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торг; Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; 	Таблица 7.36

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке 	<ul style="list-style-type: none"> 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; Тип объекта недвижимости; Этаж расположения; Общая площадь объекта недвижимости; Наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на линию домов; Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на наличие (отсутствие) парковки 	Таблица 7.37

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 №3 и №4, 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной 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 части подобранных объектов-аналогов 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете рыночной 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 Statrielt⁹⁴.

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	1,02	0,92
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				8,70%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-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	Отсутствует	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	0,00%	0,00%	8,70%

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 Statrielt⁹⁵. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

⁹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-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	0,72	0,88	0,81
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-19,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			23,46%

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-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	№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	-19,00%	0,00%	-19,00%

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-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.

Таблица 7.10. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа земельных участков	-10,00%	-13,00%	-11,50%

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-11,50%)**.

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 2021 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2021 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	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	21 700	0,00%
2	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	18 400	17,93%
3	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	19 300	12,44%
4	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	23 700	-8,44%

Источник: <https://pfragroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.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		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167ю	Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
	Новокуркинское шоссе	Каширское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	17,93%	12,44%	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 СтатРиелт⁹⁶. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

№ 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	0,75	0,89	0,82
Корректировка (объект оценки на второй линии), %				-18,00%
Корректировка (объект оценки на красной линии), %				21,95%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-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.

⁹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 7.14. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Линия расположения	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию расположения (%)		21,95%	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 СтатРиелт⁹⁷. 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 (жилье 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 до 5000 кв. м
		№ 1	№ 2	
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилье дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	1,00	0,00%		-3,85%
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1,04	4,00%		0,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2694-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-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.

Таблица 7.16. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Разрешенный вид использования земельного участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Для иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	-3,85%	-3,85%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2694-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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 СтатРиелт⁹⁸. 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	0,701	-0,14	$K s = (So/Sa) ^{-0,14}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-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	1 288,00	2 888,00	8 505,00
Корректировка на площадь, %	%	-	-15,34%	-5,21%	10,27%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже существенно повышает стоимость земельного участка.

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании справочника рыночных корректировок (СРК-2022, 2022 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

⁹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	11,00%	18,00%	14,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-9,91%	-15,25%	-12,58%

Источник: Справочник рыночных корректировок (СРК-2022, 2022 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	—	0,00%	-9,91%	-9,91%

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 Statrielt⁹⁹. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.21. 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	1,09	1,17	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,09	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом	1,06	1,11	1,08	8,00%	-7,41%
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,09	1,23	1,15	15,00%	-13,04%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12	12,00%	-10,71%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

⁹⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	-5,66%	0,00%	-18,36%

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 7.23. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-5,00%	-15,00%	-10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.
2	-10,00%	-12,00%	-11,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.
3	-4,00%	-9,00%	-5,00%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2022-goda
Среднее значение, %	-6,33%	-12,00%	-8,67%	

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 **(-8,67%)**.

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 7.24. 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.о. Красногорск, с. Ильинское, ул. Ленина, д. 10	Московская область, г. о. Красногорск, д. Глухово, ул. Речная, д. 3	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1	Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 5, корп. 2
	Новокуркинское шоссе	Новорижское шоссе	Новорижское шоссе	Ленинградское шоссе	Можайское шоссе
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,00%	0,00%	12,44%	-8,44%

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 СтатРиелт¹⁰⁰. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.25. 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	0,78
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		28,21%	
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)		-22,00%	

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Таблица 7.26. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	28,21%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)

Таблица 7.27. Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,82	0,98	0,90
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			11,11%
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			-10,00%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)

¹⁰⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Таблица 7.28. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	11,11%

Источник: 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 СтатРиелт.

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

Таблица 7.29. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,683

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-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 7.30. 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	1 455,00	545,00	634,80	703,00
Корректировка на размер общей площади, %		-3,32%	-16,56%	-14,63%	-13,31%

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.

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 Statrielt.

Таблица 7.31. 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	0,76	0,83	0,79
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Таблица 7.32. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	цоколь, 1, 2, 3	1,00	1, 2	1,00
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	24,33%	100,00%	50,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	25,22%	0,00%	50,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	10,29%	0,00%	5,26%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие парковки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие организованной парковки влияет на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие организованным паркингом, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, парковка которых является стихийной. На данный фактор принималась корректировка на паркинг.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида паркинга представлены в таблице ниже.

Таблица 7.33. Коэффициенты корректировки на наличие парковки

Наличие/отсутствие паркинга	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка	1,00	1,12	1,15
Стихийная парковка	0,89	1,00	1,03
Без парковки	0,87	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на наличие паркинга представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.34. Расчет корректировки на наличие парковки

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-3,00%	-13,00%
Стихийная парковка	3,00%	0,00%	-11,00%
Организованная парковка	15,00%	12,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие парковки.

Таблица 7.35. Внесение корректировки на наличие паркинга

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%

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);
- 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 7.36, Таблица 7.37).

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

452 643 000 (Четыреста пятьдесят два миллиона шестьсот сорок три тысячи) руб.

Таблица 7.36. Расчет рыночной 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)	-	1 785 714	1 381 579	2 204 586
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	-19,00%	0,00%	-19,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 446 429	1 381 579	1 785 714
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	-	1 446 429	1 381 579	1 785 714
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	-	1 446 429	1 381 579	1 785 714
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 280 089	1 222 697	1 580 357
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 280 089	1 222 697	1 580 357
8	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167ю	Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
		Новокуркинское шоссе	Каширское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	17,93%	12,44%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 509 671	1 374 743	1 580 357
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 509 671	1 374 743	1 580 357
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	21,95%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 841 062	1 374 743	1 580 357
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	-	1 841 062	1 374 743	1 580 357
12	Разрешенное использование земельного участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Для иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	-3,85%	-3,85%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 841 062	1 321 868	1 519 574
	Площадь земельного участка, сот.	42,31	12,88	28,88	85,05
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-15,34%	-5,21%	10,27%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 558 671	1 253 054	1 675 615
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 558 671	1 253 054	1 675 615
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 558 671	1 253 054	1 675 615
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 558 671	1 253 054	1 675 615
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-9,91%	-9,91%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		1 558 671	1 128 877	1 509 563

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-5,66%	0,00%	-18,36%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 470 445	1 128 877	1 232 361
	Показатель совокупной корректировки	-	91,38%	42,90%	72,89%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,09	2,33	1,37
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,81%	48,59%	28,60%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				1 236 382
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				1 236 382
	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					52 311 000
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					43 593 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.37. 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 помещение торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	247 423	293 578	315 060	234 708
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	247 423	293 578	315 060	234 708
	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	-	247 423	293 578	315 060	234 708
	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	-	247 423	293 578	315 060	234 708
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,67%	-8,67%	-8,67%	-8,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 979	268 135	287 755	214 367
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	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	-	225 979	268 135	287 755	214 367
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г.о. Красногорск, с. Ильинское, ул. Ленина, д. 10	Московская область, г.о. Красногорск, д. Глухово, ул. Речная, д. 3	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1	Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, д. 5, корп. 2
8	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	Новокуркинское шоссе	Новорижское шоссе	Новорижское шоссе	Ленинградское шоссе	Можайское шоссе
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 979	268 135	323 538	196 277
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка на субъект региона (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	225 979	268 135	323 538	196 277
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	28,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 979	268 135	323 538	251 637
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	225 979	268 135	323 538	279 597
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 455,00	545,00	634,80	703,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-3,32%	-16,56%	-14,63%	-13,31%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 482	223 733	276 209	242 378
	Этаж расположения	1	цоколь, 1, 2, 3	1,00	1, 2	1,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	24,33%	100,00%	50,00%	100,00%
13	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	25,22%	0,00%	50,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	25,22%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	10,29%	0,00%	5,26%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	240 971	223 733	290 746	242 378
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	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	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	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	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	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	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	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	-	240 971	223 733	290 746	271 463
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	240 971	223 733	290 746	271 463
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	22,28%	25,23%	40,99%	81,73%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,49	3,96	2,44	1,22
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	37,05%	32,72%	20,13%	10,10%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					248 432
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					248 432
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					452 643 000
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					52 311 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					377 203 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ 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 расходов¹⁰¹.

¹⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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)¹⁰², 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 составляет 27 094 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

¹⁰² Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды составляет 27 094 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 6 000 до 67 500 руб./кв. м/год с НДС (от 5 000 до 56 250 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.9).
- по данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в г.о. Красногорск находится в диапазоне от 3 996 до 60 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 15 144 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.11).
- по данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 744 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 300 до 27 504 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.12).
- по данным анализа рынка в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15 до 36 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12 500 до 30 000 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.16).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 27 094 руб./кв. м/год без НДС) руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям.

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 аренды¹⁰³, 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 4 000 000 руб. в мес. на 2022 г. согласно Дополнительному соглашению №1 от 15.11.2021 г. к Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. и 4 500 000 руб. в мес. начиная с января 2023 г. согласно Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Таки образом величина арендной платы на прогнозный период составила **49 364 384 руб./год**¹⁰⁴. По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена информация о величине товарооборота за период с 01.05.2021 г. - 31.07.2021 г. Согласно условиям договора аренды ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота и

¹⁰³ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

¹⁰⁴ 49 364 384 руб./год = 4 000 000 (арендная плата в месяц на 2022 г.) * 12 мес./365 дней * 282 дней (до конца 2022 года с даты оценки) + 4 500 000 (арендная плата в месяц с января 2023 г.) * 12 мес./365 дней * (365-282) (кол-во дней в 2023 году до конца прогнозного периода)

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.	Величина фиксированной арендной ставки, руб.	Разница между переменной и фиксированной арендной ставкой, руб.
01.05.2021 - 31.05.2021	28 834 477,05	6%	1 730 068,62	4 500 000	-2 769 931,38
01.06.2021 - 30.06.2021	27 301 160,03	6%	1 638 069,60	4 500 000	-2 861 930,40
01.07.2021 - 31.07.2021	29 311 184,55	6%	1 758 671,07	4 500 000	-2 741 328,93

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 дохода¹⁰⁵. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹⁰⁶ 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;

¹⁰⁵ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹⁰⁶ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

- 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 стоимости¹⁰⁷.

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 282 030 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога до 31.12.2022 г., %	Ставка налога с 01.01.2023 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
118 946 427,86	1,9	2,0	$118\,946\,427,86 \text{ руб.} \times 1,9\% / 365 \text{ дн.} \times 282 \text{ дн.} + 118\,946\,427,86 \text{ руб.} \times 2,0\% / 365 \text{ дн.} \times (365 \text{ дн.} - 282 \text{ дн.}) = 2\,282\,030$

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.

Таблица 8.3. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Росгосстрах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингосстрах	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 **187 358 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

¹⁰⁷ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcb00/

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	443 101 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	428 330 967
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	435 715 983

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, принималась по данным Заказчика, и составила **504 674 руб./год¹⁰⁸**.

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 — 12,6294%¹⁰⁹);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁰).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times D_{кз} \times D_{кв} \times K_{уб},$$

где:

PV(З_c) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹¹¹;

¹⁰⁸ $A_{пл} = 2,84$ руб./ кв. м $\times 4,2 \times 1,0 \times 10 \times 4 231$ кв. м = 504 673,68 руб. в год (Уведомление №1.2.5/2708 от 13.03.2020 г. Администрации городского округа Красногорск Московской области)

¹⁰⁹ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹⁰ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹¹¹ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

$D_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹²);

$D_{кв}$ — 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 2041 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	2022	2023	2024
Инфляция	20,00% ¹¹³	8,00% ¹¹³	4,80% ¹¹³
Прогнозный период	0,77	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,15	1,08	1,05
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,23
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,5581

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

¹¹²К "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%.

¹¹³ <https://www.rbc.ru/finances/10/03/2022/622a2a139a794789e7dc2287>

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-centrov-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	24.03.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	12,63%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 822,0
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	40 235 833
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹¹⁴
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	30 176 875
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁵
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹⁶
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	4 526 531
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,5581
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	11 579 417
Фактор фонда возмещения	0,0129
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	149 373

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹⁴ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

¹¹⁵ 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%.

¹¹⁶ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

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 – 9,50%.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	Cushman & Wakefield	9,50%	9,50%	9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
2	Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021
3	СтатРиэлт	9,00%	10,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda
Среднее значение:		9,17%	9,83%	9,50%	

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").

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	Арендопригодная 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	27 094
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	49 364 384
5.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	49 364 384
5.2.	ПВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	49 364 384
7.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	49 364 384

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
7.2.	ДВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	
8	Кадастровая стоимость помещения	руб.	118 946 428
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	443 101 000
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	428 330 967
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	435 715 983
12	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2021 г.)	руб./год	(2 287 030)
13	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(187 358)
14	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(149 373)
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	(3 128 435)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	46 235 949
17	Коэффициент капитализации	%	9,50%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	486 694 000
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	43 593 000
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	584 032 800
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	52 311 600

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:

584 032 800 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона тридцать две тысячи восемьсот) 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):

584 033 000 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона тридцать три тысячи) 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 помещений в рамках сравнительного подхода	452 643 000	0,0	0
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	584 032 800	1,0	584 033 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС (20%)), в том числе:			584 033 000
4.1	справедливая стоимость нежилого здания (с учетом НДС (20%))			531 722 000
4.2	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))			52 311 000
5	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%)), в том числе:			486 695 000
5.1	справедливая стоимость нежилого здания (без учета НДС (20%))			443 102 000
5.2	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))			43 593 000

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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

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 технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копия технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- 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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- 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"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

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

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

Генеральный директор  *А.И. Вясева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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: 19 января 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, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (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:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

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 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 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/одному 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:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

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, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

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



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря две тысячи двадцать первого 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
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





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

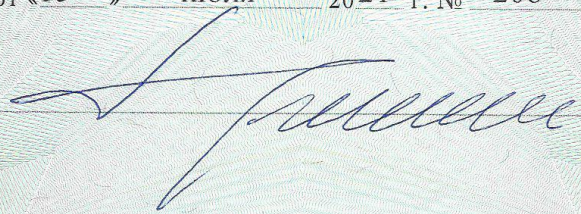
«Оценка недвижимости»

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.



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 (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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



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.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Выписка № 42120
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 №008346-1 от 29.03.2018 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-1 № 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 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:
- 273 отчета об оценке недвижимости;
 - 12 отчетов об оценке земельного участка;
- 4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;
- 5) 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;
- 6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.
-
- (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

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, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

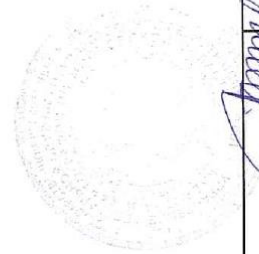
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


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:	50:11:0020408:16188		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спассо-Гушинский, дом 1.		
Площадь:	1822		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	"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"		
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		
Кадастровая стоимость, руб:	118946427.86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0020408:6802		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 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. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		В.А.И.И.И.	
		М.П.	

Лист 2

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021г.			
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	подпись	инициалы, фамилия
		
		М.П.


Раздел 2 Лист 3

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021г.	
Кадастровый номер: 50:11:0020408:16188	

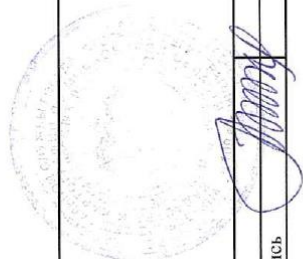
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020408:16188-50/422/2021-10 14.04.2021 12:14:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.03.2021 не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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:	Владельцы 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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		В.П.И.

Лист 4

Здание		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	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.02.2021 18:44:11	
	номер государственной регистрации:	50:11:0020408:16188-50/422/2021-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 15 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Торговый дом "Перекресток", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 04.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права 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:	отсутствуют	



полное наименование должности: _____ подписать: _____ инициалы, фамилия: **Баткина Е.В.**
М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.02.2021 № 99/2021/378012964		Всего листов выписки: _____	
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 Отрадное, 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.

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

Земельный участок		
<small>(вид участка недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
№ 27.02.2021 № 99/2021/378012964		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:11:0020408:6802
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	
Сведения о кадастровом инженере:	Давыдник 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 ЕГРН
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>(вид, объект 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	
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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 незаемидельствованные». 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.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

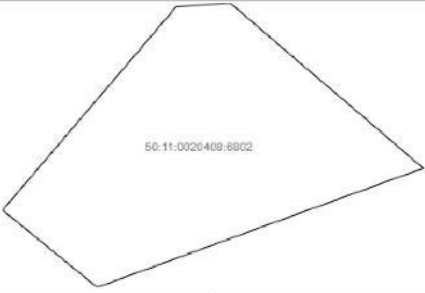
М.П.

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

Земельный участок	
(инв. 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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации: 21.12.2017
	номер государственной регистрации: 50:11:0020408:6802-50/001/2017-3
	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 "Райдекс", 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 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:	
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	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
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
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
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 0 – MSK 0 0 4 4 8 1
Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании		
заявления ООО "РИВАС МО"		
от 04 августа 2017 г. № Р06542-17ВХ/ГПЗУ		
<small>(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)</small>		
Местонахождение земельного участка		
Московская область		
<small>(субъект Российской Федерации)</small>		
городской округ Красногорск		
<small>(муниципальный район или городской округ)</small>		
<small>(поселение)</small>		
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 Отраденское 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 Отраденское 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)

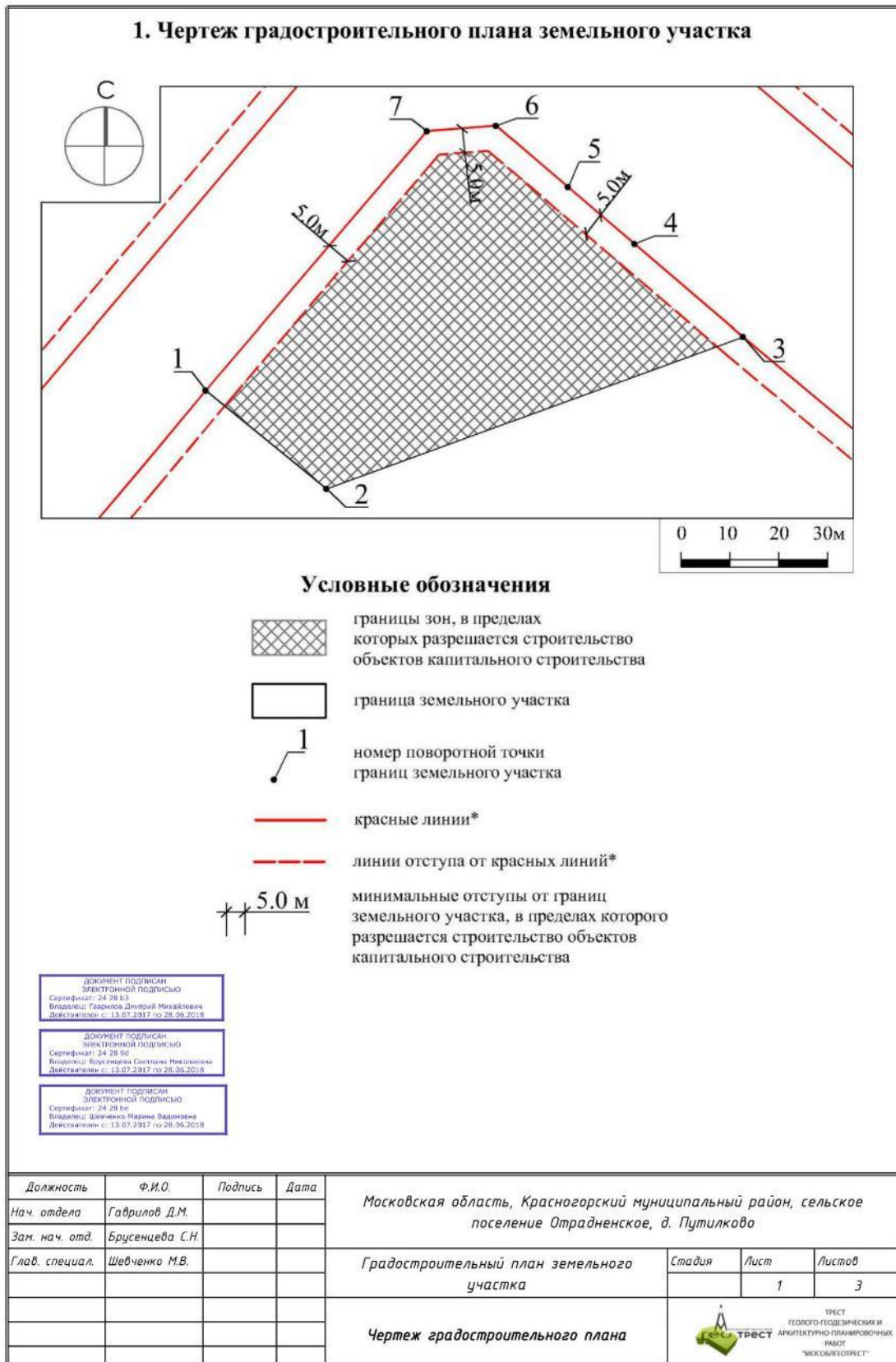
М.П. _____ / **Апполинарова Е. В.** /
 (подпись) (расшифровка подписи)

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 информации, 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.

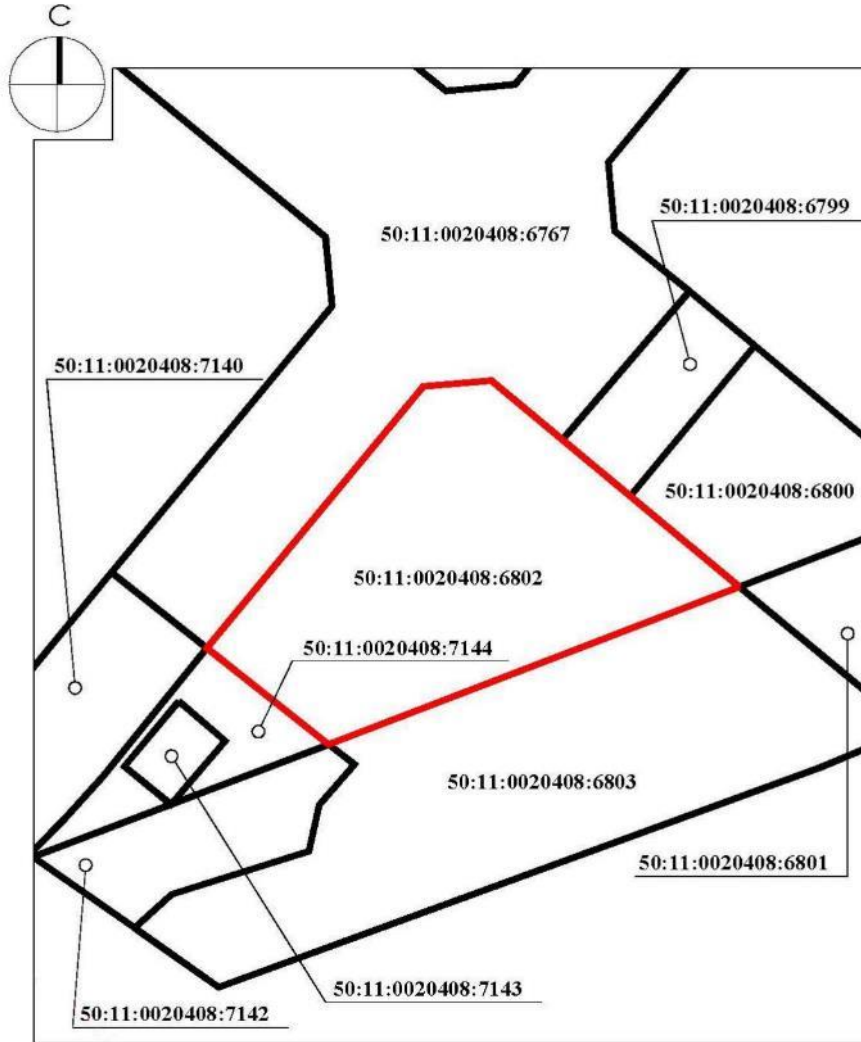
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Гаврилов Д.М.			Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадное, д. Путилково			
Зам. нач. отд.	Брусенцева С.Н.						
Глав. специал.	Шевченко М.В.						
				Градостроительный план земельного участка	Этадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана	 ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ТЕХНИЧЕСКИХ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ "МОСОБЛГЕОТРЕСТ"		

RU50505000

MSK004481

Лист 4 из 11

**Схема расположения земельного участка в окружении
 смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)**



Условные обозначения

- границы рассматриваемого участка
- границы смежных участков

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
				Ситуационный план		3	3
					ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ "МОСКВИТЕСТ"		

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
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, регулирующего 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, 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

№	Не имеется (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Не имеется (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
---	---	--

инвентаризационный или кадастровый номер

Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Информация отсутствует (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

**Информация
отсутствует**

от **Информация
отсутствует**

(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 натуральных 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 (памятников 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. Отрадненское, 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







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

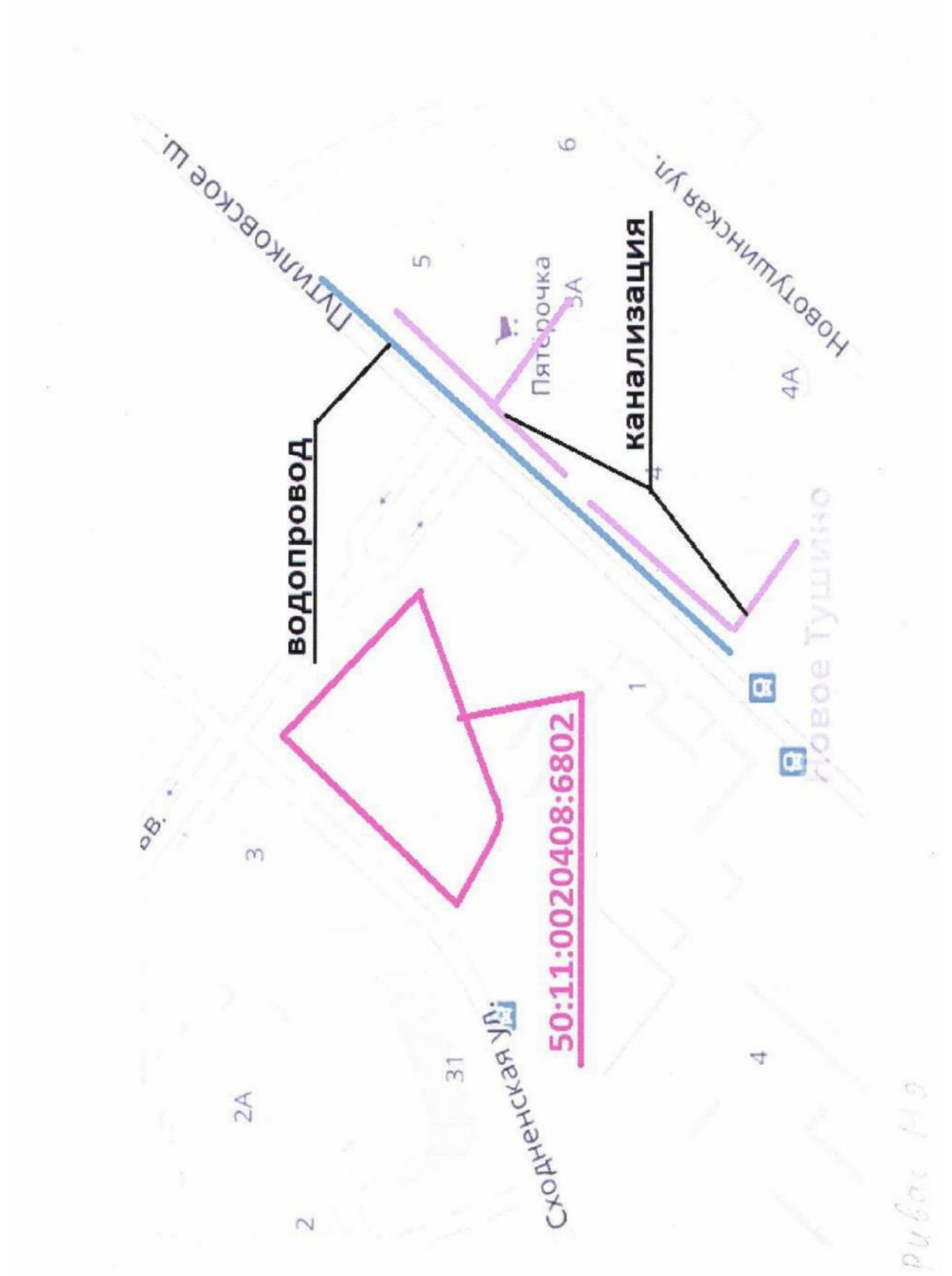
	<p>необходимости, получить разрешение у владельцев земли, по которой будет проложена сеть канализации.</p> <p>2. Учет сбрасываемых стоков будет осуществляться по приборам учета, установленным на водопроводном вводе в проектируемый объект.</p> <p>3. Заказчик должен запроектировать на своей территории 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 № 2160/02

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/ГПЗУ, 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 Цenam 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

«24» 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 Отрадненское, 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: 4010181060000010102 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 (четыре) 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 «24» 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



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1270199

1	Кадастровый номер:	50:11:0020408:6802	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408				
5	Предыдущие номера:	50:11:0020408:23	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.07.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраженское, д. Путилково					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации					
12	Площадь: 4231+/-22 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 52300110.27 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:11:0020408:6766, 50:11:0020408:6779, 50:11:0020408:6782, 50:11:0020408:6792, 50:11:0020408:6801, 50:11:0020408:6808, 50:11:0020408:6771, 50:11:0020408:6778, 50:11:0020408:6786, 50:11:0020408:6787, 50:11:0020408:6788, 50:11:0020408:6804, 50:11:0020408:6775, 50:11:0020408:6783, 50:11:0020408:6785, 50:11:0020408:6790, 50:11:0020408:6805, 50:11:0020408:6807, 50:11:0020408:6774, 50:11:0020408:6789, 50:11:0020408:6793, 50:11:0020408:6795, 50:11:0020408:6796, 50:11:0020408:6806, 50:11:0020408:6773, 50:11:0020408:6770, 50:11:0020408:6791, 50:11:0020408:6799, 50:11:0020408:6781, 50:11:0020408:6800, 50:11:0020408:6776, 50:11:0020408:6784, 50:11:0020408:6794, 50:11:0020408:6797, 50:11:0020408:6767, 50:11:0020408:6777, 50:11:0020408:6780, 50:11:0020408:6798, 50:11:0020408:6803, 50:11:0020408:6809, 50:11:0020408:6772, 50:11:0020408:6769, 50:11:0020408:6768					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:11:0020408:23					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений временного характера сведений (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 09.07.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Давыдчик Юрий Михайлович, 50-11-479, 24.06.2015, 5-й этаж					

Начальник Олгинского отдела
(полное наименование должности)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1270199

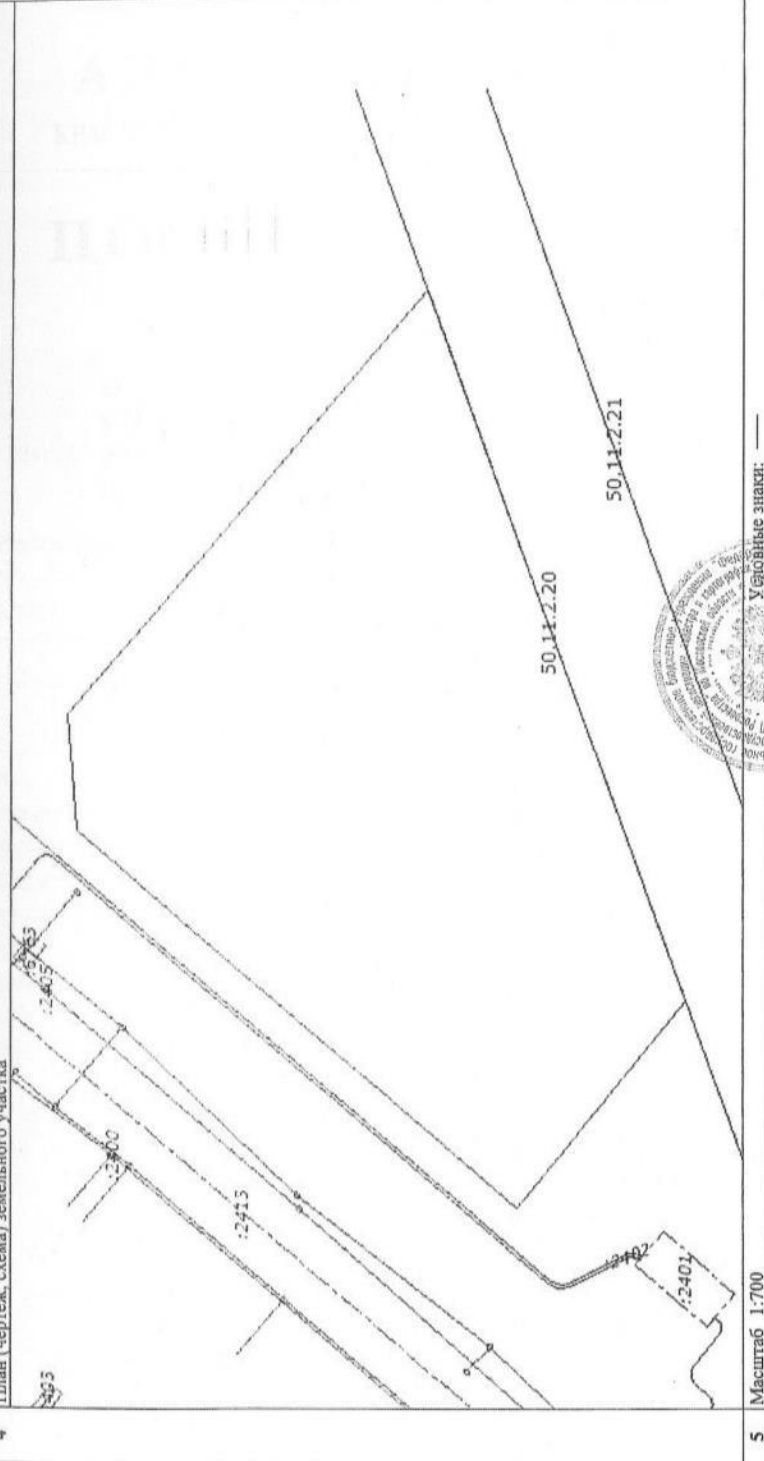
1 Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802

4 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2



5 Масштаб 1:700

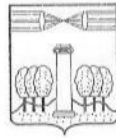
Условные знаки: —



Начальник Ордисовского 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 Отрадненское, 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 Отрадненское, 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 Отрадненское, 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
еаации
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
еаации
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
орски
- 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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
горски
;
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
во, н

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, 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 Отраденское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6767
зание
реации
орский
во, 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 Отраденское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6768
зание
реации
орский
во, 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 Отраденское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6769
зание
реации
орский
во, 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 Отраденское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6770
зание
реации
орский
во, 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 Отраденское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
егории
ние
реации
орский
во, 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
вание

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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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, 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, 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, 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, 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, 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, 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.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 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.

участ
8:679
вание
реаци
горск
ово, 1

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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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 Отраденское, 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»:

застка
гория
ие –
ации,
рский
о, на

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.

астка
6806
ие –
ации,
ский
, на

Временно исполняющий полномочия
Главы Красногорского муниципального района
Московской области

М.В. Сапунов

стка
807,
ие –
ции,
кий
, на

Верно
Ведущий инспектор общего отдела
административного управления




Ю.Г. Никифорова

стка
308,
е –
ии,
кий
на

Исполнитель

В.В. Долгушкин

гка
09,
э –
ии,
ий
на

Разослано: в дело-2, прокуратура, Белоусовой, Долгушкину, Квиквинии, ООО «РИВАС МО».

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация Альфа-Капитал

Дата регистрации 10.06.2016

Номер регистрации 50-50/044/2016/001/2016-588



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., 143404Тел.: (495) 562-72-30, (495) 564-74-16, факс: (495) 564-72-36
E-mail: krasrn@mosreg.ru12.03.2020 № 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:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где}$$

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 «Райдекс» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Аксиенко 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 Отраденское, 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 Технические 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 внесудебном 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 Отраденское 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 Отрадненское 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 «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

Генеральный директор



Духовный Г.Л.

По доверенности серии 54 АА № 2479214



Аксиненко 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

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 Отрадненское, 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./





Всего пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью _____ листов



ГК ПИК
ГК ПИК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

БК «РАЙДЕКС»

ИНН/КПП 5406982269/540601001 ОГРН 1175476112240Адрес 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 инженерере:	
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, РФЮ, 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 (Mt), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	2	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	3	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	4	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	5	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	6	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	7	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	8	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	9	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	10	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	11	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	12	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	13	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	14	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	15	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	16	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	17	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	18	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	19	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	20	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	21	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	22	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	23	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$

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 (M _t), 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 (M), 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			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
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 (Р), 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 ПУИ-28,7 кв.м;
площадь тамбуров и коридоров-51,75 кв.м.

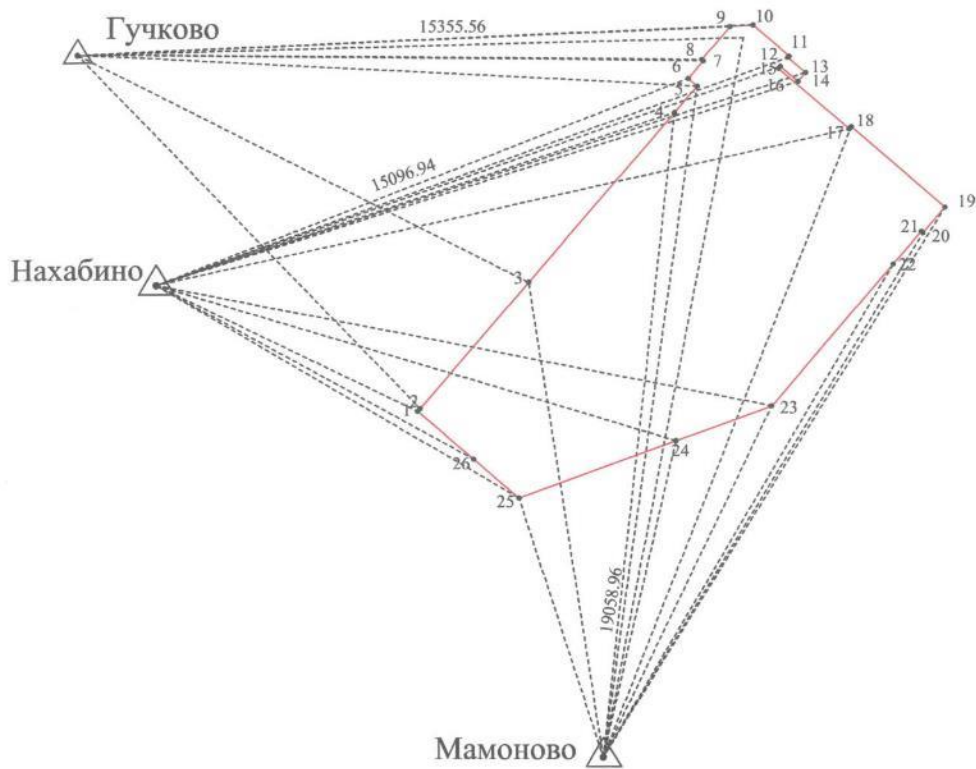
Здание состоит из двух контуров. Контур №2 представляет собой пандус. Площадка (крыльцо) находящаяся в северо-восточной части здания не включена в контур, так как не имеет ограждающих конструкций.

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).

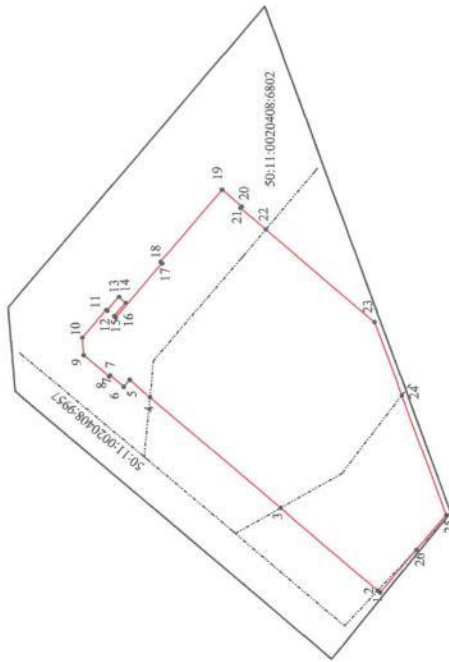
Схема геодезических построений



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

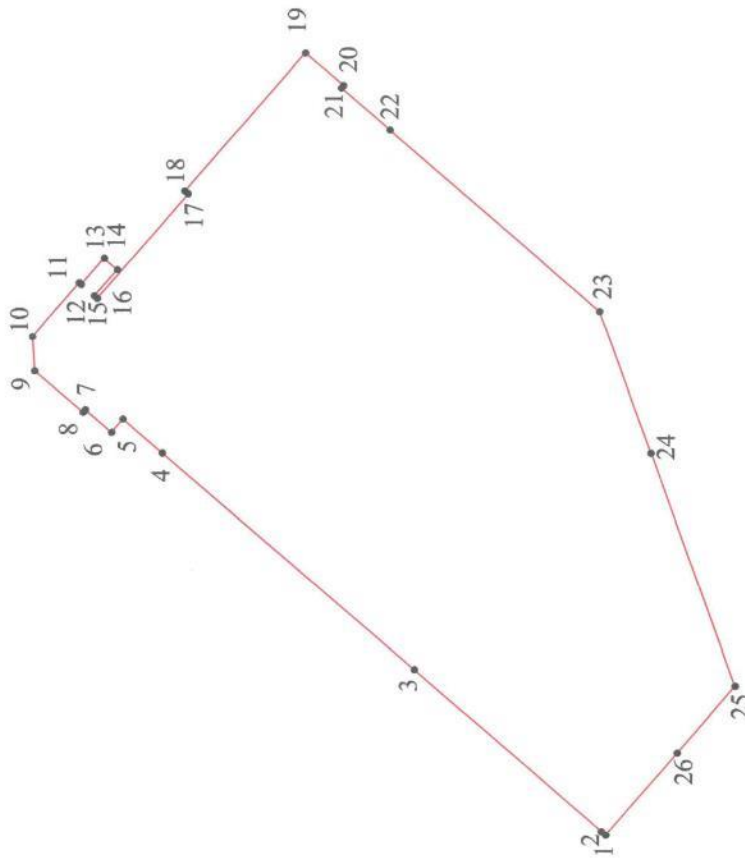
2. — характеристическая точка контура здания

— 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

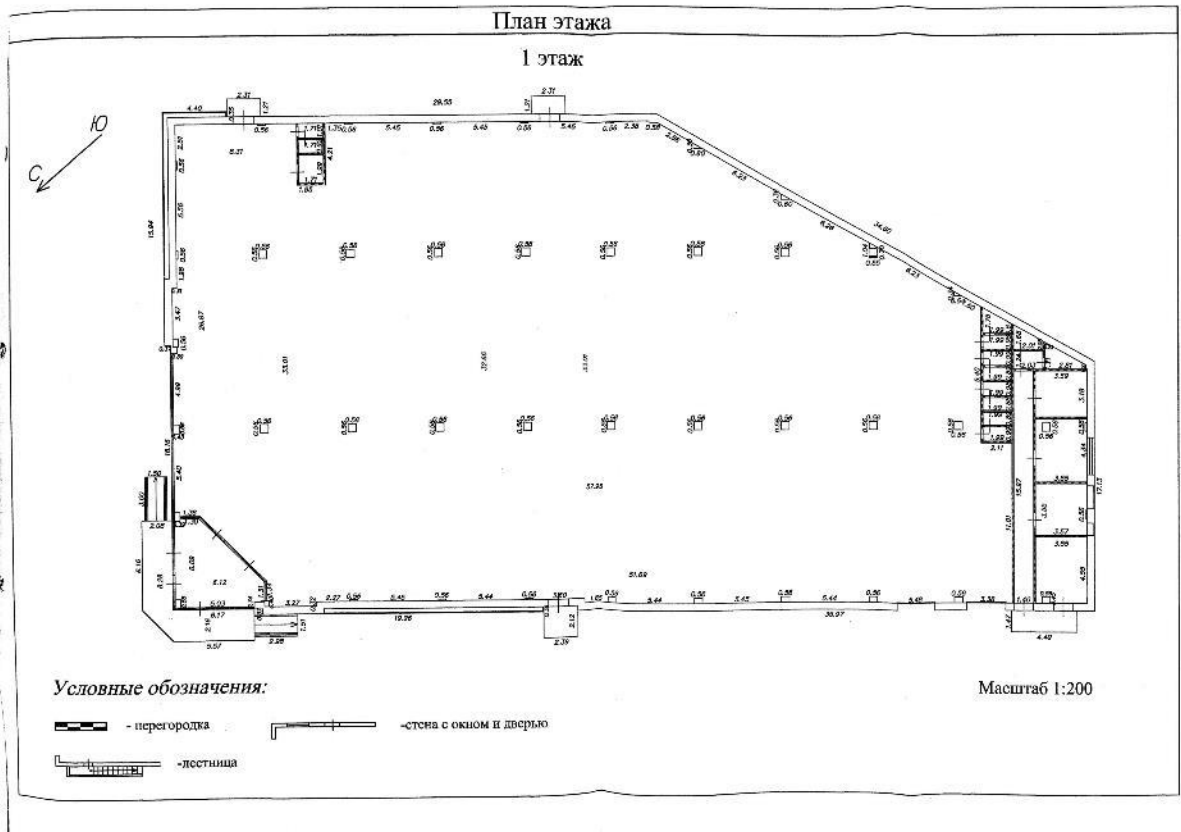
Чертеж контура здания (части здания)

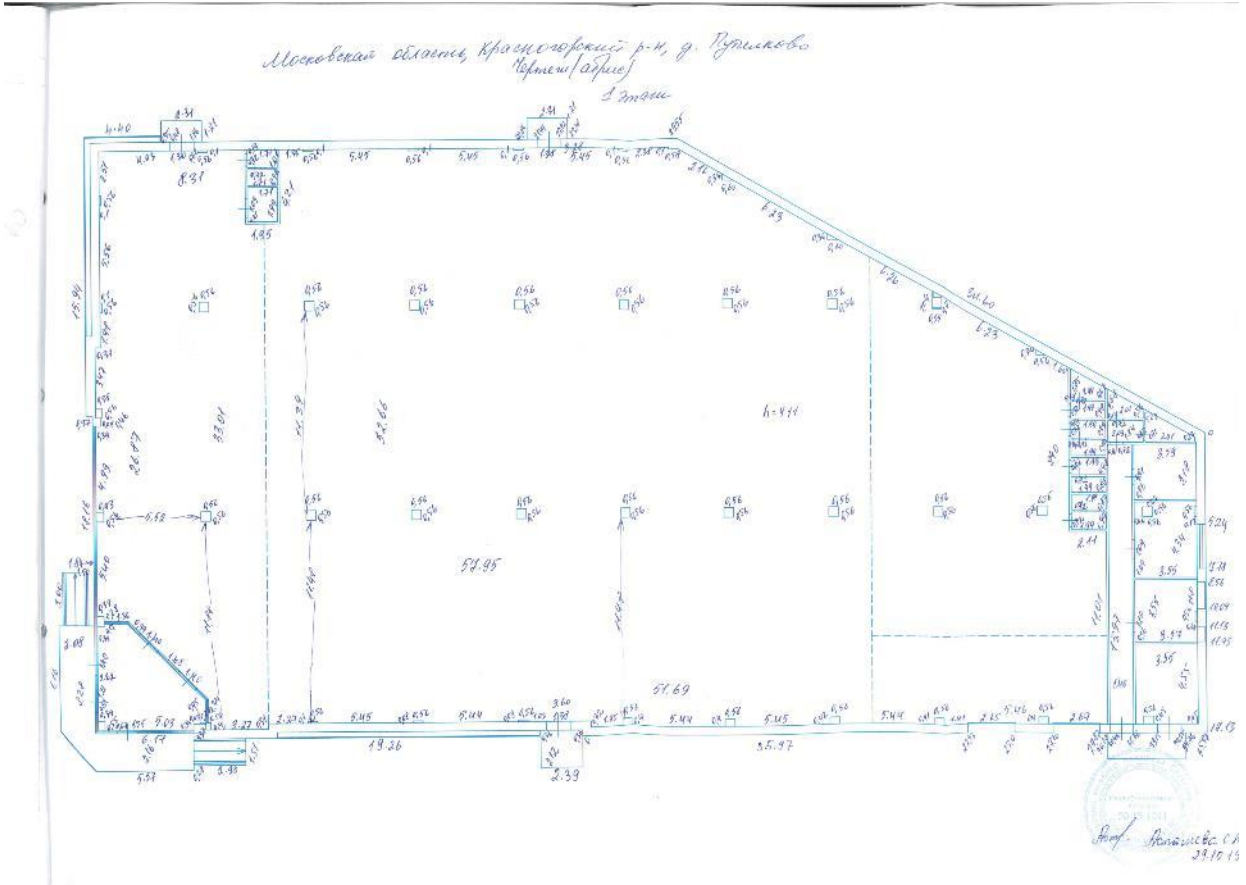


Масштаб 1:500

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, supranovav@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:

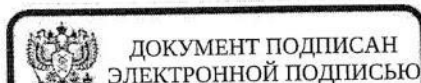
1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального 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; завершеного 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.**

днения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
I 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"			
Объемный объем	куб.м	9065,00	9023,00
Объем в числе подземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	1822,00	1822,00
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно-присоединенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
II 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 мест		-	-
Количество помещений		-	-
Эксплуатационная стоимость		-	-
Количество этажей	шт.	1	1
Объем в числе подземных		-	-
Лифты и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Калориферы	шт.	-	-
Валидные документы	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 очением сонов, лоджий, нд и террас)	кв.м.	-	-
дая площадь илых помещений, м числе площадь его имущества в оквартирном е	кв.м	-	-
ичество этажей	шт.	-	-
м числе земных		-	-
ичество секций		-	-
ичество студий	шт.	-	-
ичество этир/общая щадь, всего в том ле:	шт./кв.м	-	-
дая площадь дий	кв.м	-	-
эмнатные	шт./кв.м	-	-
эмнатные	шт./кв.м	-	-
эмнатные	шт./кв.м	-	-
эмнатные	шт./кв.м	-	-
ее чем 4- натные	шт./кв.м	-	-
дая площадь ых помещений (с том балконов, ий, веранд и	кв.м.	-	-

обеспечения			
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	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 коэффициент я		-	-
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
итики Московской
области**

лжность уполномоченного
а органа, осуществляющего
' разрешения на строительство)
2020



Л.В. Ращепкина
(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. Отраденское, 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: 62a2a1b21b157d3dab4d0b12ef18aa0ed0cbb906
Владелец: Хаймурзина Эльмира Абдулбариевна
Лействителен 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.



000-006-372-583

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



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.

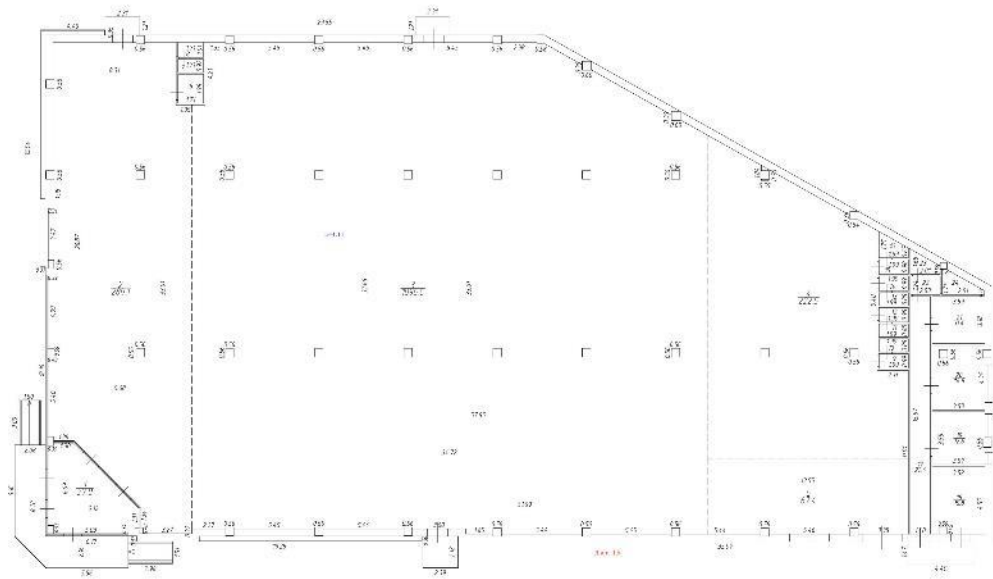
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, 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)



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	2 019		





Разрешение на ввод в эксплуатацию
 от 25.03.2019 года № 2019/03-001/2019
 Дата 25.03.2019 года № 2019/03-001/2019

Московская обл., Красногорский р-н, с/пг Стрешневское, В.П.Шилово			
Масляни			
Лист 1 из 1			
Масштаб 1:200		Лист 1	Листов 1
Экземпляр		Город	
№01	Получен	№02	Получен
Ермакова Н.В.		Козырева 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		
1Б			2	зона общего пользования	280,1	4,11	
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		
				<i>Всего:</i>	1800,9		



000-006-372-583

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>Казобекова О.В.</i>	



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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – под единым объектом недвижимости понимается объект, который сформирован совокупностью земельного участка и улучшений, расположенных на участке.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки¹¹⁷.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹¹⁸. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке¹¹⁹.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹²⁰.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹²¹.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹²².

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²³.

Анализ наиболее эффективного использования. 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.

¹¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹²⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹²¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹²² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹²³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Согласно методическим рекомендациям АРБ¹²⁴ 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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка¹²⁵.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества¹²⁶.

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями¹²⁷.

¹²⁴ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹²⁵ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹²⁶ <https://ru.wikipedia.org/>

¹²⁷ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹²⁸.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы 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 дохода¹²⁹.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью¹³⁰.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹³¹.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³².
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора¹³³.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹³⁴:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

¹²⁸ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹²⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹³⁰ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹³¹ <http://www.glossary.ru/>

¹³² Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹³³ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹³⁴ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹³⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁶.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹³⁷.

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 дату¹³⁸.

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 перепродаже¹³⁹.

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 риска¹⁴⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴²

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

¹³⁵ <http://www.glossary.ru/>

¹³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹³⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴¹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴² Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁴³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁴⁴

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.¹⁴⁵

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.¹⁴⁶

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁷:

- 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;
- 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

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹⁴⁸:

- 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 цену¹⁴⁹.

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.

¹⁴⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁴⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁵⁰.

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.

¹⁵⁰ 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

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 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁵¹.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁵².

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁵³.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁴:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁵⁵:

- 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 расходов¹⁵⁶. 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 недобор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹⁵⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁵⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — 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 потерь¹⁵⁷:

- 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 дохода¹⁵⁸.

Операционные расходы делятся¹⁵⁹:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;

¹⁵⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁵⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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"¹⁶⁰. 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 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

¹⁶⁰ 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.

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 участок¹⁶¹

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;

¹⁶¹ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- 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 стоимости¹⁶². 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

¹⁶² Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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 оборудования¹⁶³.

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 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"¹⁶⁴.

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%

¹⁶³ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁶⁴ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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 средства¹⁶⁵.

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 проводиться¹⁶⁶ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);

¹⁶⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁶⁶ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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:

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв},$$

где:

FV(З_c) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Д_{кз} — доля короткоживущих элементов;

Д_{кв} — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

PV(З_c) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в 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 рынка¹⁶⁷, 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 одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

¹⁶⁷ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** 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 **K** 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:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

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 (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, 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 B, B+, B++, 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 (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), 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, если¹⁶⁸:

- 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 прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

¹⁶⁸ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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, если¹⁶⁹:

- 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.

¹⁶⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁷⁰.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁷¹.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁷².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁷³.

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 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

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп¹⁷⁴:

- 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.

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;

¹⁷⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	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:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BECA_1 = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BECA_n = X_n / \text{Сумма}$
				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 A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(A}_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

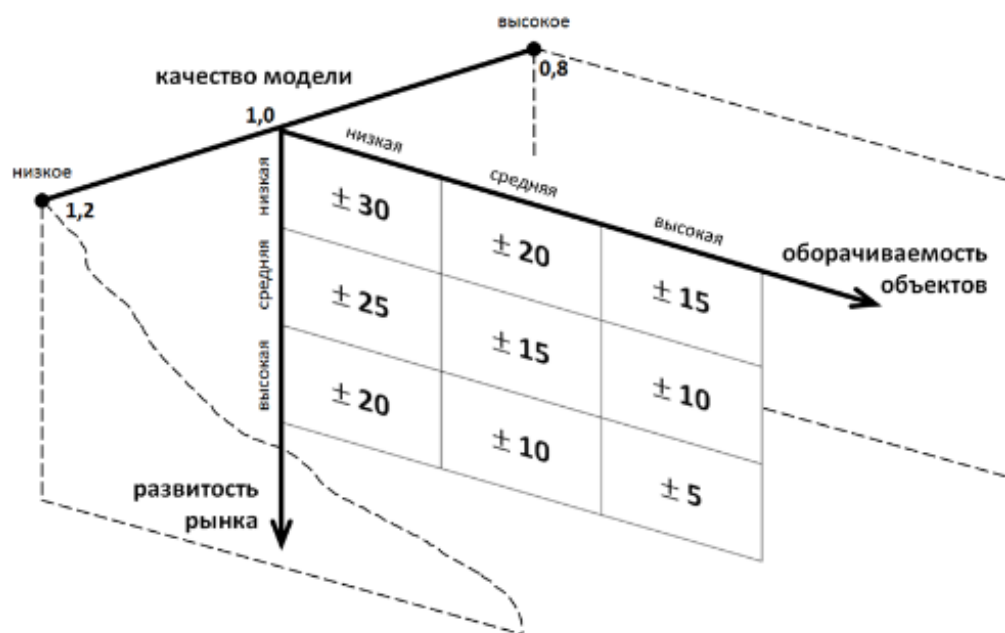
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"¹⁷⁵ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁶



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;

¹⁷⁵ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁶ 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://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_1290_kv_ploshchadyu_129_sotok_moskovskaya_leninskiy_go_vidnoe_3-y_mikro_6869453194/

Продаем землю промышленного назначения, 12.9 сотки, Видное

23 000 000 Р цена за сотку 1 782 946 Р

18 декабря 2021 (+1 за сегодня) Обновлено 17 марта

Магазин
Собственник
+7 (903) 111-17-33
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

37 ЗАСТРОЙЩИКОВ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛКИ ПОМОЩЬ С ИПОТЕКОЙ БЕЗ КОМИССИИ

Промышленного назначения в продажу

Цена:	23 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	1 782 946 Р	Площадь участка:	12.9 соток
Количество комнат:	1	Дата публикации:	18 декабря 2021
Этаж:	1	Дата обновления:	17 марта
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	686-945-319-4

Описание

Придорожный участок в центре г.Видное на Ул. Советская. Центральная улица город, самый высокий трафик. Эксклюзивное и уникальное предложение.

Без деревьев и обременений на участке.

Коммуникации - электричество 145 кВт на участке. Вода, канализация, газ по границе. Подключение к сетям без проблем.

Полная готовность к сделке.

Согласно ГПЗУ и вида разрешённого использования можно строить магазин, любой объект торговли, или здание общественно-делового назначения, придорожный сервис, включая гостиницу, автосервис, автомойку, офисное здание, либо многоквартирный жилой дом!

Ответим на любые вопросы.

Информация

Продам земельный участок площадью 12.9 соток, Московская область, Белокаменное шоссе, цена 23 000 000 руб. Найдти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

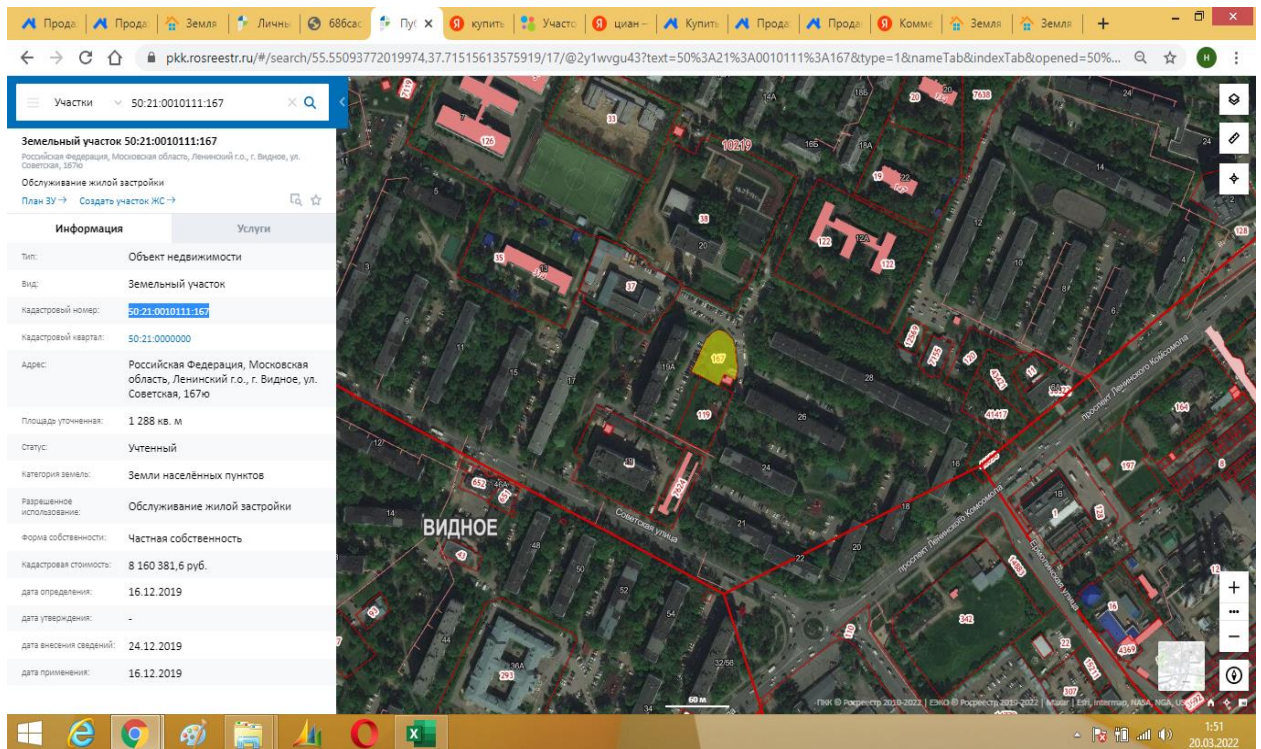
Московская область, Ленинский район, Видное

М. м. Домодедовская: 10 мин., 12 км на карте
М. м. Орехово: 11 мин., 13 км на карте
г. Видное (центр): 8 мин., 688 м на карте
г. Щербинка: 17 мин., 16 км на карте

СИМВОЛ
2 КМ ДО САДОВОГО
5 МИН. ДО М. «РИМСКАЯ»
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ
ДОНСТРОЙ

ЦБ РФ
USD 103.95 Р -0.85 Р
EUR 114.4 Р -1.53 Р
BTC 437.485 Р 42628 Р

СИМВОЛ
ВКУША С ВЫГОДОЙ ДО 5%
СИМВОЛ МАРТОВСКИЕ СКИДКИ
Новые квартиры в премиальном корпусе ЖК «Полесье» от 3 м.



lk.rostrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Земельный участок

Дата обновления информации: 23.09.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:21:0010111:167
Дата присвоения кадастрового номера	11.10.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, Ленинский г.о., г. Видное, ул. Советская, 167ю
Площадь, кв.м	1288
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8160381.60
Дата определения	16.12.2019
Дата внесения	24.12.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:21:0010111:167-50/128/2021-5 от 27.12.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.12.2019

Аналог 2

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/270917068/>

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Химках > Подрезково мкр > Ленинградское шоссе > Новосходненское шоссе > Планерная

сегодня, 11:03 17 просмотров, 13 за сегодня

Коммерческая земля, 28,88 сот.
Московская область, Химки, мкр. Планерная, Подрезково микрорайон, Филино квартал [На карте](#)
Ленинградское шоссе, 7 км от МКАД | Новосходненское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное

1 фото

28,88 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

39 900 000 ₽
1 381 579 ₽ за сот.

+7 965 291-17-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 88214819

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением закрытых счетов. Расрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая +7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Талер», расрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

Перейти на сайт

Продажа от 140 600 р. м2

1 фото

28,88 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ!

Продается земельный участок с множеством коммерческих назначений: Торговый центр, магазины, аптеки, бытовое обслуживание, кафе, общепит.

Высокий пешеходным и автомобильным трафик, находится на первой линии от Новосходненского шоссе, вблизи автобусной остановки внутри населенного квартала.

Кадастровый номер 50:10:0080303:892

Площадь участка 2900 кв.м

Площадь застройки 950 кв.м

Имеется вся необходимая разрешительная документация.

ТУ вода, канализация, электричество получены.

Свяжитесь с нами, направим подробную презентацию

Заходите в наш профиль и добавляйте в избранные, чтобы не потерять

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

39 900 000 ₽
1 381 579 ₽ за сот.

Следить за изменением цены
УСН

+7 965 291-17-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 88214819

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением закрытых счетов. Расрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая +7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Талер», расрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

Перейти на сайт

Продажа от 140 600 р. м2
«Глибе» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро +7 (495) 153-34-47

khimki.cian.ru/sale/commercial/270917068/

Коммерческая земля, 28,88 сот. В избранное

Успейте приобрести объявления:
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	39 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	13 816 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Инвестпроект: Есть
Обременение: Нет
ВРИ: Торговые центры

Московская область, Химки, мкр. Планерная, Подрезково микрорайон, Филино квартал
Ленинградское шоссе, 7 км от МКАД | Новосходненское шоссе, 7 км от МКАД

Пожокие рядом | Инфраструктура | Панорама

39 900 000 ₽
1 381 579 ₽ за сот.

+7 965 291-17-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 88214819

Офисы класса «А» от 80 м²
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павлацкая
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Талер», рассрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

[Перейти на сайт](#)

Продажа от 140 600 р. м2
«Глубин» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
+7 (495) 153-34-47

pkk.rostrestr.ru/#/search/55.923859498334615.37.369770346418335/19/@2y1wgu43?text=50%3A10%3A0080303%3A892&type=1&opened=50%3A10%3A80303%3A...

Участки 50:10:0080303:892

Земельный участок 50:10:0080303:892
Российская Федерация, Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино

Обслуживание жилой застройки
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	50:10:0080303:892
кадастровый квартал:	50:10:0080303
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Филино
Площадь уточненная:	2 888 кв. м
Статус:	Учтенный
категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Обслуживание жилой застройки
Форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	17 314 599,68 руб.
дата определения:	12.08.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.09.2020
дата применения:	12.08.2020

20:50
18.03.2022

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 09.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0080303:892
Дата присвоения кадастрового номера	12.08.2020

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г. Химки, мкр. Подразково, квартал Филино
Площадь, кв.м	2888
Категория земель	Земли населенных пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17314599.68
Дата определения	12.08.2020
Дата внесения	08.09.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:10:0080303:892-60/215/2020-2 отсутствует Аренда (в том числе, субаренда) № 50:10:0080303:892-60/215/2020-1 отсутствует
---	---

Аналог 3

https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_8500_kv_m_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_klenovaya_ul_6871934902/

Продажа торговых по... | Продажа торговой пл... | Земля промышленного... | Продажа земельного у... | Земля промышленного... | Земля промышленного... | +

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | Спецпредложения | СМИ | Еще

Недвижимость на Move.ru | Московская область | р.н. Красногорский | г. Красногорск

Продам землю промышленного назначения, 0.85 га, Красногорск

172 500 000 ₽ | цена за га 202 941 176 ₽

Красногорский ок... г. Красногорск | полный адрес | Балашихинское ш.

8 февраля | (+2 за сегодня) | Обновлено вчера в 01:46

Показать больше | Заметки | Печать | PDF

Игорь
Собственник
+7 (958) 790-49-82
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Снизьте риски с помощью проверки, чтобы не потерять на услугах мошенников.

Новый Зеленоград
Квартиры от 4,4 млн руб.
Скидки до 5% в марте

Микрорайон «Новый Зеленоград»
Скидки до 5% в марте! Квартиры от 4,4 млн

10:33 18.03.2022

move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_8500_kv_m_ploshchadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_klenovaya_ul_687193490...

Ищешь квартиру в новостройке по низкой цене?
Пройди опрос и мы бесплатно подберем список самых выгодных вариантов

Промышленного назначения в продажу

Цена:	172 500 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	202 941 176 Р	Площадь участка:	0,85 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	8 февраля
Этаж:	1	Дата обновления:	вчера в 01:46
Тип объекта:	промышленного назначения	Ю:	687-193-490-2

Описание
Предлагается на продажу земельный участок 0,8505 га (кадастровый номер: 50:11:0020209:154) Участок прямоугольной формы со сторонами 110 на 82 м. Вид права: собственность. Объект права: для строительства торгового центра и (или) общественного центра, расположенного по адресу МО, г.Красногорск, мкр.Опалиха, ул.Кленово, первая линия Волоколамского шоссе по направлению в область 9 км от МКАД. Получено ППЗУ без обременений (для строительства торгового центра и (или) общественного центра площадью до 12 000 м.кв.) На участке есть центральные коммуникации - (электричество -350 Квт, канализация, вода).
Есть проект на строительство торгового комплекса площадью до 12 000 м.кв.
Общая стоимость 130,5 млн. рублей руб. Со всем пакетом разрешительной документации.

Информация
Продам земельный участок площадью 85 сот, Московская область, Волоколамское шоссе, цена 172 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
Московская область, Красногорский район, Красногорск

- м. Пятницкое шоссе: 14 мин., 10 км на карте
- г. Красногорск (центр): 10 мин., 7,1 км на карте
- м. Митино: 13 мин., 9,3 км на карте
- г. Дедовск: 12 мин., 9,8 км на карте
- м. Волоколамская: 16 мин., 11 км на карте
- г. Судья: 28 мин., 34 км на карте

ЦЕ РР
USD 104,8 Р -3,25 Р
EUR 115,93 Р -2,83 Р
БИТСОИ
BTC 4213141 Р 87,454 Р

pkk.rostrestru.ru/#/search/55.841026207544274.37.24122429148211/17/@2y1vwg43?text=50%3A11%3A0020209%3A154&type=1&opened=50%3A11%3A020209%3A...

Земельный участок 50:11:0020209:154
Московская область, Красногорский район, с/пос.Опалиха, участок №154
для строительства торгового и (или) общественного центра
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0020209:154
Кадастровый квартал:	50:11:0020209
Адрес:	Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
Площадь уточненная:	8 505 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для строительства торгового и (или) общественного центра
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	64 580 166 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019
дата применения:	01.01.2019

Ожидание pkk.rostrestru...

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 27.06.2020 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:11:0020209:154
Дата присвоения кадастрового номера	04.10.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
Площадь, кв.м	8505
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	64580166.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

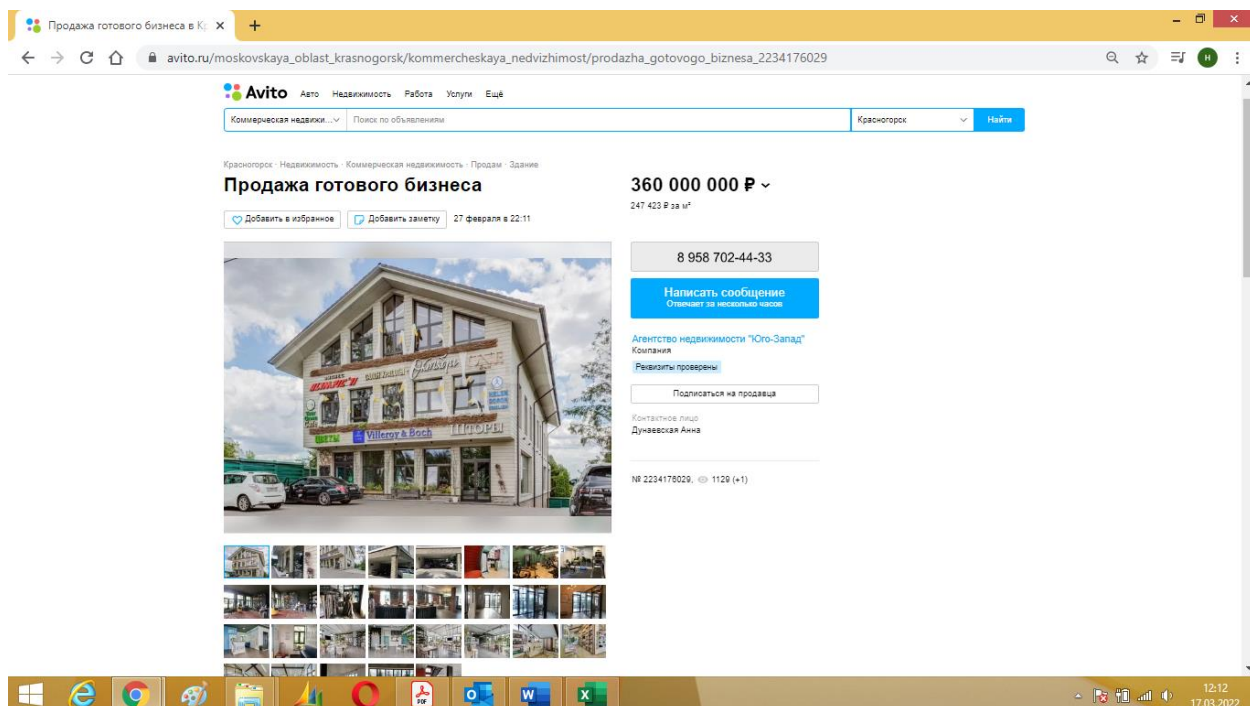
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11:0020209:154-50/148/2021-4 от 15.11.2021
---	--

Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_2234176029



Продажа готового бизнеса в К: X

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_2234176029

О здании
Общая площадь: 1455 м²

360 000 000 ₽
247 423 ₽ за м²

8 958 702-44-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение
Московская область, г.о. Красногорск, с. Итлинское, ул. Ленина, 10 [Скрыть карту](#)

Описание
Арт: 49781847 Предлагается к продаже готовый арендный бизнес с арендаторами. Отдельно стоящее четырехэтажное здание с парковкой на 18 мест, первая линия у шоссе, отличная видимость с дороги. Площадь здания 1455 м², площадь участка 11 соток (здание и земель в собственности). Газ, с/вакцина, отопление тепловыми насосами, 150 кВт эл. мощности.
Арендаторы:
Фитнес центр (цокольный этаж)
Школа английского языка для детей (2 этаж)
Кафе (2 этаж)
Салон штор (2 этаж)
Агентство недвижимости (3 этаж)

Агентство недвижимости "Ого-Запад"
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дунавская Анна

№ 2234176029, ☎ 1126 (+1)

Продажа готового бизнеса в К: X

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_2234176029

Описание
Арт: 49781847 Предлагается к продаже готовый арендный бизнес с арендаторами. Отдельно стоящее четырехэтажное здание с парковкой на 18 мест, первая линия у шоссе, отличная видимость с дороги. Площадь здания 1455 м², площадь участка 11 соток (здание и земель в собственности). Газ, с/вакцина, отопление тепловыми насосами, 150 кВт эл. мощности.
Арендаторы:
Фитнес центр (цокольный этаж)
Школа английского языка для детей (2 этаж)
Кафе (2 этаж)
Салон штор (2 этаж)
Агентство недвижимости (3 этаж)
Строительная фирма (3 этаж)
Салон красоты (3 этаж)
Цветочный магазин
Первый этаж в данный момент предлагается в аренду Помещение свободного назначения 354 м2 - 1 этаж (идеально под ресторан), эл. мощность до 80 кВт; стояки приточной и вытяжной вентиляции, выход на террасу с великолепным панорамным видом.
Престижный район Подмосковья между Новорикским и Рублево Успенским шоссе, прекрасная транспортная доступность, 15 минут от МКАД в любое время суток, район со сложившейся инфраструктурой и большим потребительским спросом.
Стоимость 360 000 000 руб.

360 000 000 ₽
247 423 ₽ за м²

8 958 702-44-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

О здании
Тип здания: другой

Агентство недвижимости "Ого-Запад"
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дунавская Анна

№ 2234176029, ☎ 1126 (+1)

Другие объявления компании

Аналог №2

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238885133/>

Торговая площадь, 545 м²
Московская область, Красногорск городской округ, Глухово деревня, ул. Речная, 3
Новорицкое шоссе, 10 км от МКАД | Рублевское шоссе, 14 км от МКАД

160 000 000 ₪
293 578 ₪ за м²
+7 966 064-23-13

545 м² Площадь | **1 из 1** Этаж | **Свободно** Помещение

Продажа арендного бизнеса с арендатором "Мираторг". Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Земельный участок 1219 м² в собственности. Здание 2016 года постройки. К зданию подведены все центральные коммуникации. В непосредственной близости от объекта идет строительство ЖК "Ильинские луки".
- Высота потолков: 4 м
- 1 отдельный вход
- Эл. мощность: 130 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка
Арендаторы: Мираторг. Доходность: от 10.11%. Звоните, чтобы узнать подробности.
ID: 160265

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Условия сделки

Цена	160 000 000 ₪	Налог	НДС включен:
Стевка	293 578 ₪ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация
Тип помещения: street-retail

Продаю торговую площадь 545 м²

URL: krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/238885133/

Торговая площадь, 545 м²

160 000 000 Р

293 378 Р за м²

+7 966 064-23-13

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт

Московская область, Красногорск городской округ, Плухово деревня, ул. Речная, 3
 Новорисское шоссе, 10 км от МКАД | Рублевское шоссе, 14 км от МКАД

Агентство недвижимости Invest 7

Риелтор Отдел продаж INVEST 7

Продажа от 125 685 Р/м²
 Офисы от 39,6 м² в торговом центре. Собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача во II кв. 2022. +7 (495) 125-21-90

Продажа от 140 600 Р/м²
 Гибкие офисные пространства. Площадь от 87 м². 1 км. от метро. +7 (495) 153-34-47

Аналог №3

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/268807594/>

URL: khimki.cian.ru/sale/commercial/268807594/

Готовый бизнес, 637 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 70А На карте

Планерная - 27 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД

200 000 000 Р

УСН

+7 966 063-16-43

Агентство недвижимости CapitalEstate Commerce

Риелтор Наталья Козырева

Офисы класса «А» от 80 м²
 Реализация по ДДУ с применением возмрощений. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павлацкая +7 (495) 845-01-05

khimki.cian.ru/sale/commercial/268807594/

637 м²
Площадь

Лот:22966.
Продажа отдельно стоящего здания с федеральными арендаторами на въезде в жилой микрорайон г. Химки.

Общая площадь - 627 кв.м. Здание расположено в непосредственной близости от м. Речной вокзал. Земельный участок в долгосрочной аренде у города. Арендаторы: 1 этаж - Доминос Пицца, Кофейня, Магазин суши и азиатских продуктов "Суши мастер", Пивной бар. 2 этаж: Сеть кальянных "Москальня", БК "Лига Ставок".

Стоимость продажи - 200 000 000 рублей. МАП - 1 450 000 руб., ГАП - 17 400 000 руб.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	200 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	313 972 Р за м ²		

[Уточнить условия](#)

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 70А
Планировка 27 мин. на транспорте

200 000 000 Р
+7 966 063-16-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан кратчайший номер

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CapitalEstate Commerce
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Козырева

Офисы класса «А» от 80 м²
Разрешение по ДДУ с применением эскроу-счетов. Расорнка 0% на 24 мес. м.Павелецкая +7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Патлер», расорнка 0%, срок максимальной – 24 мес., номинальный ПБ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

[Перейти на сайт](#)

Продажа от 73 млн Р
Треугольные производственно-складские блоки. Потолки до 4,9 м. Отдельная зона разгрузки

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89481232169151.37.41109880335075/19/@2y1wgu43?text=55.894635%2037.410947&type=5&inPoint=true&opened=50%3A10%3A101...

ОКС 55.894635 37.410947

Здание 50:10:0010104:307
Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1
Многофункциональный торгово-деловой центр
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:10:0010104:307
Кадастровый квартал:	50:10:0010104
Адрес:	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 70, строение 1
наименование:	Многофункциональный торгово-деловой центр
назначение:	Нежилое здание
Площадь обща:	634,8 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	24 770 444,21 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019

Юбилейный проспект
Нагорное шоссе

12:33 20.03.2022

Аналог №4

https://realty.yandex.ru/offer/5204745824463421204/?isExact=NO&source=serp_offers_item

Недвижимость

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал **САМОЛЕТ** Аренда

9 февраля, 94 просмотра

703 м², готовый бизнес
165 000 000 ₽ ▲ 234 708 ₽ за м²

Есть сданные

+7 (966) 299-78-85

Одинцово, Северная улица, 5к2
Одинцово 10 мин. в метро
еще 2 станции

Шаршуков Виктор
Агентство «Penny Lane Realty»

Добавить заметку

готовый бизнес 703 м² 1 этаж
назначение общая кв. м

234 708 ₽ за м² «Одинбург» Электроснабжение

Выделенной электрической мощности 140 кВт Мебели нет

История объявлений в этом доме		
	Последняя цена	Дата снятия
Продажа 293 м² 1 этаж	42,47 млн ₽ 144 951 ₽ м²	01.07.2021 В экспозиции 100 д.

В историю объявлений

Готовый бизнес в ЖК «Одинбург»

Комфорт Срок сдачи 1 кв. 2022 Есть сданные

Смотреть все предложения

Описание

Продажа торгового помещения - готового арендного бизнеса в строящемся жилом комплексе "Одинбург". 580 кв.м. занимает акорный арендатор- супермаркет "Верный", являющийся крупнейшим продуктовым магазином в округе. МАП - 1 150 000 рублей. 122 кв. м занимает аптека и прилегающая зона магазина "Верный", совокупный МАП - 300 000 рублей. Общий МАП 1 490 000 рублей. Помещение расположено в крупном, активно застраивающемся, жилом массиве. В настоящий момент в радиусе 500 м более 7000 квартир. Проект ЖК "Одинбург" предполагает строительство жилья для 24 000 человек. В шаговой доступности активно застраивается ЖК "Инград, Семейный" рассчитанный на 2 240 квартир.

Платье из льна и шелка Zimmermann

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности выносятся в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Таблица 348. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.14	0.05	0.23
2	Санкт-Петербург	0.07	0.03	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.19
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.20

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,01	0,06	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоэксплуатации и ремонта (СТО), с земельным участком	0,00	0,05	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,02	0,06	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приключности к оулучшению центра сбыта оу продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,08	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Корректировка на снос ветхих строений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2022 г.)

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.

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 вторичного использования материалов). Без учета расчленения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Общая информация - Контакты - Правовая информация - Авторизация / полный доступ - Оформить/продлить подписку

© 2013 - 2022 Ассоциация «СтатРиелт»
Свидетельство №1185200050510 от 24.02.2016; Министерства юстиции Российской Федерации

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2683-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов StatrLeit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автозаправочных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,80	0,97	0,82
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, объектов коммунального производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83
8	• сроком 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	0,70	0,93	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,25	0,51	0,38

Корректировка на местоположение

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Количество объектов в выборке

Таблица 3

Экономическая зона МР	Продажа				Итого:	Аренда				Итого:
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.					Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	311	704	736	188	1 939	862	983	837	475	3 157
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	197	438	343	299	1 277	465	608	439	609	2 121
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	133	308	146	250	837	347	661	216	485	1 709
за пределами БМК (А-108)	81	149	73	128	431	164	258	116	119	657
Итого:	722	1 599	1 298	865	4 484	1 838	2 510	1 608	1 688	7 644

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Таблица 4

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	82 300	136 000	119 700	43 100	11 700	20 000	14 900	6 400
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	79 200	115 300	100 000	52 800	10 400	15 600	13 800	5 800
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	74 900	133 100	98 000	47 500	10 800	16 800	14 000	5 500
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	79 100	145 000	125 700	41 200	11 900	20 100	16 200	5 500
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	97 800	152 400	128 000	41 100	11 800	18 400	14 900	5 800
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	118 100	174 100	148 500	54 700	15 500	23 700	18 500	6 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	92 000	159 900	145 600	50 100	13 400	21 700	16 900	6 100
Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	107 300	143 800	121 900	43 700	13 500	19 300	16 100	5 800	

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
Более 1 млн. человек	0,701	-0,14	K _п = (So/Sa) ^{-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,610	-0,16	K _п = (So/Sa) ^{-0,16}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	K _п = (So/Sa) ^{-0,18}
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	K _п = (So/Sa) ^{-0,23}
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	K _п = (So/Sa) ^{-0,26}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,604	-0,30	K _п = (So/Sa) ^{-0,30}

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
Sa – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,95	1,10	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,85	0,98	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,98	0,85
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

Корректировка на вид разрешенного использования

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2694-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Вид разрешенного использования	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2022 года				
для индивидуального жилищного строительства	2.1	0.19	0.49	0.21
Малотажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0.21	0.85	0.42
Для ведения личного подсобного хозяйства (продуцеский земельный участок)	2.2	0.10	0.35	0.22
Блокированная жилая застройка	2.3	0.16	0.61	0.37
Передвижное жилье	2.4			
Среднетажная жилая застройка	2.5	0.26	0.83	0.53
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6			1.0
Обслуживание жилой застройки	2.7			

Вид разрешенного использования	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2022 года				
Ветеринарное обслуживание	3.10			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1			
Приюты для животных	3.10.2			
Предпринимательство	4.0			
Деловое управление	4.1	0.67	1.30	1.01
Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы))	4.2	0.70	1.42	1.04
Рынки	4.3	0.41	1.74	1.04
Магазины	4.4	0.63	1.60	1.04
Банковская и страховая деятельность	4.5	0.78	1.45	1.10
Общественное питание	4.6	0.45	0.93	0.68
Гостиничное обслуживание	4.7	0.54	0.94	0.73
Развлечения	4.8	0.43	0.89	0.65
Развлекательные мероприятия	4.8.1			
Проведение азартных игр	4.8.2			

Корректировка на ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на	Отсутствие газа и	11...16%	М.О.

Корректировка на коммуникации

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2690-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистральные, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,00	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,08	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Корректировка на линию расположения

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговые помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,86	0,82
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,91	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающаяся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,
S – общая площадь объекта, кв. м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торжования - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжования» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торжования:

назначение	К торма (n)	R² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	0,15	0,883
Промышленные и складские здания и помещения	-0,22	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K = (S_o/S_a)^n$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S_o – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.,
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.,
n – коэффициент торжования.

01.01.2022

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Корректировка на тип коммерческого помещения

Справочник Оценщика недвижимости-2021 г. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 г.)*

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

Таблица 245. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.82	0.98
2	Санкт-Петербург	0.87	0.81	0.94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.86	0.95
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.89	0.83	0.95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.83	0.96

Таблица 246. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.84	0.96
2	Санкт-Петербург	0.91	0.84	0.98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.92	0.87	0.97
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.92	0.86	0.97
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.91	0.85	0.97

Корректировка на парковку

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 191. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.12	1.15
	стихийная	0.89	1.00	1.03
	без парковки	0.87	0.97	1.00

Таблица 192. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.01	1.03
	стихийная	0.99	1.00	1.02
	без парковки	0.97	0.98	1.00

Корректировка на распределение помещений по этажам

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Москва — Яндекс.Карты | Публичная кадастровая карта | статирелт официальный сайт | на Этаж расположения помещ...

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirov...

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2022 года

№	Объекты	рыночная граница	Федеральная граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,93	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,97	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,92

10:56 17.02.2022

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-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 утверждённых 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

1	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_montazhnykh_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 понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительной организации (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{сбш}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{сбш} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

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	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), 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 читывает 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 ($C_{зат}$);
- 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 переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{зат} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{НР}$) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

2

Итоги 2021 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 597	2 211	1 590
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	9-10
Торговая недвижимость	9-10	9-9,5	9-10
Складская недвижимость	11,5-12,5	11-12	11-12

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2699-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2022-goda>

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А-А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой интенсивностью или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой интенсивностью или пешеходной трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Базовые тарифы по страхованию имущества

<https://urexpert.online/ndvizhivost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

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%

Срок экспозиции

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года¹⁷

		14	15	22			
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, производственные объекты)	5	23	13	11	14	17
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						

по срокам зданий основного назначения

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или/и особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.
2. Анализ объявлений сети интернет о предложениях объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Давыдовский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и козевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Финансовые условия

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

<https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html>

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>

analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_76

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

Матвеева А.

Ставки аренды на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Одинцово	417	4509	1455	7,4%	1406
Реутов	667	4286	1423	7,7%	1583
Химки	313	5250	1293	2,8%	1394
Красногорск	333	5000	1262	8,2%	1281
Долгопрудный	500	4167	1179	-4,4%	1063
Котельники	417	4297	1174	-4,7%	1279
Лобня	405	2833	1157	11,5%	884
Домодедово	278	4688	1096	-3,2%	971
Люберцы	236	3636	1090	-4,4%	1241
Королев	241	6250	1090	-4,3%	1015
Подольск	227	4762	1050	0,2%	1147
Щелково	292	3646	1000	-2,5%	1056
Мытищи	333	3592	990	-3,1%	1050

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость**
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_76



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОДПИСКА

🔍

МАТВЕЕВА А.

Руза	292	577	450	416
------	-----	-----	-----	-----

Источник: brn.media

Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	208	6250	1381	4,1%	1219
> 50 ≤ 100	238	4900	1259	1,9%	1104
> 100 ≤ 200	227	4131	1107	3,6%	974
> 200 ≤ 300	170	3125	992	-3,6%	920
> 300 ≤ 500	193	2894	931	-1,8%	891
> 500 ≤ 1000	200	2987	868	0,1%	814
> 1000 ≤ 3000	275	2292	818	7,2%	888
> 3000 ≤ 5000*	275	1250	748	-12,5%	842

*Единые предложения.

Источник: brn.media

Рынок купли-продажи

Цены предложения по городам Московской области

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР

analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_76



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОДПИСКА

🔍

МАТВЕЕВА А.

Рынок купли-продажи

Цены предложения по городам Московской области

Цены предложения на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 3 кв. 2021 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники***	97 580	257 669	149 504	5,7%	123 638
Красногорск	50 146	201 904	108 851	1,7%	110 836
Одинцово	40 123	204 806	106 206	1,4%	115 486
Реутов	45 238	224 104	104 016	-5,9%	113 942
Мытищи	40 404	193 623	101 529	4,1%	113 751
Люберцы	34 047	208 713	96 939	-9,1%	104 852
Химки	35 991	197 445	94 951	-5,2%	97 927
Видное***	65 789	178 030	94 084	0,0%	97 338
Истра	50 831	100 629	91 274	1,1%	95 263
Домодедово	39 216	141 753	87 708	-7,6%	82 557
Балашиха	35 005	333 333	86 726	6,1%	98 735
Долгопрудный	45 455	174 754	86 154	6,2%	83 479

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР

analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_76



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОДПИСКА

🔍

МАТВЕЕВА А.

6	Лента	Коломна	12 103	37 869
7	Хамелеон	Подольск	28 600	29 138
8	38 метров	Дзержинский	8500	51 136
9	Луговичей Пассаж	Луговицы	3100	18 768



Источник: brn.media

Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	30 382	333 333	102 680	4,4%	92 746
> 50 ≤ 100	27 778	300 000	104 366	-0,1%	98 613
> 100 ≤ 200	10 124	283 172	90 734	-0,2%	89 572
> 200 ≤ 300	16 026	277 778	73 225	-6,9%	72 503
> 300 ≤ 500	24 950	257 669	81 939	6,8%	75 363
> 500 ≤ 1000	13 708	220 542	70 584	-10,2%	68 724
> 1000 ≤ 3000	11475	223 487	66 633	5,5%	64 082
> 3000 ≤ 5000	18 935	166 625	78 734	5,9%	73 271
> 5000 ≤ 10 000	24 671	112 814	63 453	8,6%	60 047

Источник: brn.media

Производственно-складская недвижимость

3 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения



ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 000	251 000	136 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	42 900	231 300	115 300	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	44 500	268 900	133 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	44 000	320 000	145 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	40 000	323 600	152 400	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	50 000	320 000	174 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	46 900	339 000	159 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	33 800	290 800	143 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 400	293 100	145 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



4.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 41

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 800	54 000	20 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	60 000	15 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 900	65 000	16 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	60 000	20 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	5 100	63 700	18 400	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	64 800	23 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	6 000	67 500	21 700	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	5 000	56 000	19 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 600	61 400	19 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 34

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

analytics.brn.media/edition4827/article4832.html



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОДПИСКА

🔍

МАТВЕЕВА А.

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	45	42 867	1303	-0,2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	99 043	3427	-9,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	1036	-6,2%
Малозатканная многоквартирная жилая застройка	340	10 000	2157	-1,0%
Среднезатканная жилая застройка	1000	17 100	2789	0,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	537	28 000	5404	12,9%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	494	78 571	4603	0,9%
Рынки	2324	2725	2490	-2,7%
Общественное питание	1375	39 474	12 678	-33,0%
Гостиничное обслуживание	1759	15 029	5363	22,9%
Отдых (рекреация)	200	3700	1635	17,9%
Служебные гаражи	400	8782	6352	-11,8%

НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения по муниципальным образованиям

Цены предложения по диапазонам площадей

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

РИЗЛПОРТСКИЙ



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОДПИСКА



МАТВЕЕВА А.

г.о. Згорьевск	10 542	-2%	*	*	*	*	*	*
г.о. Жуковский	11 724	0%	*	*	*	*	*	*
г.о. Истра	3996	-13%	*	*	*	*	*	*

Источник: brn.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное 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
г.о. Кашира	*	*	*	*	*	*	*	*
г.о. Клин	2375	16%	*	*	15 000	0%	*	*
г.о. Королёв	*	*	*	*	*	*	*	*
г.о. Котельники	12 481	н/д	*	*	*	*	*	*
г.о. Красногорск	14 811	-4%	*	*	*	*	*	*
г.о. Лобня	1066	н/д	*	*	*	*	*	*
г.о. Луховицы	16 650	121%	*	*	*	*	*	*
г.о. Люберцы	6262	68%	*	*	*	*	*	*
г.о. Мытищи	4153	-22%	*	*	*	*	*	*
г.о. Озёры	4038	н/д	*	*	*	*	*	*

НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ.
КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР
РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ

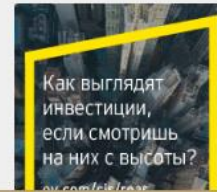
Цены предложения по ВРИ

Цены предложения по муниципальным образованиям

Цены предложения по диапазонам площадей

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.
КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР
РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"19" марта 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №5 от 11.03.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20-5 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке нежил. 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 представителем ниже представителем на объекте

Шумилин Д.В. для "НЭО Центр"
(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, СНТ "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:

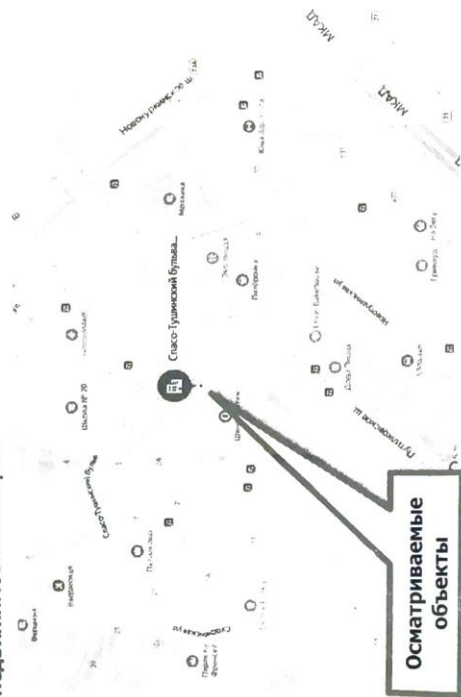
Представитель на объекте

Шумилин Д.В. | Шу |

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин Д.В. | Шу |

Рисунок 1. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

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. Фрагменты внутренних помещений



Фото 2. Фрагменты внутренних помещений



Фото 3. Фрагменты внутренних помещений

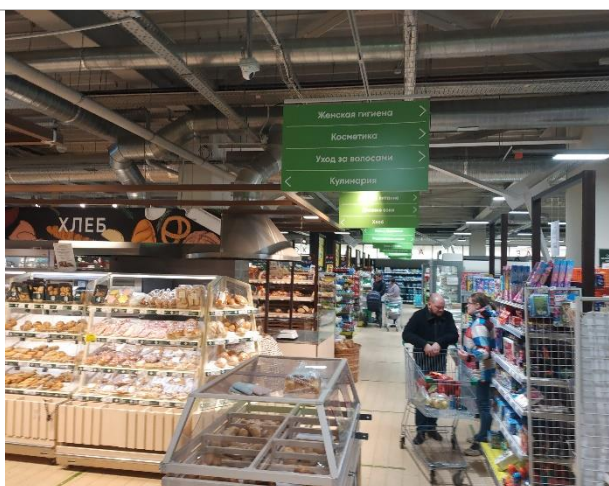


Фото 4. Фрагменты внутренних помещений

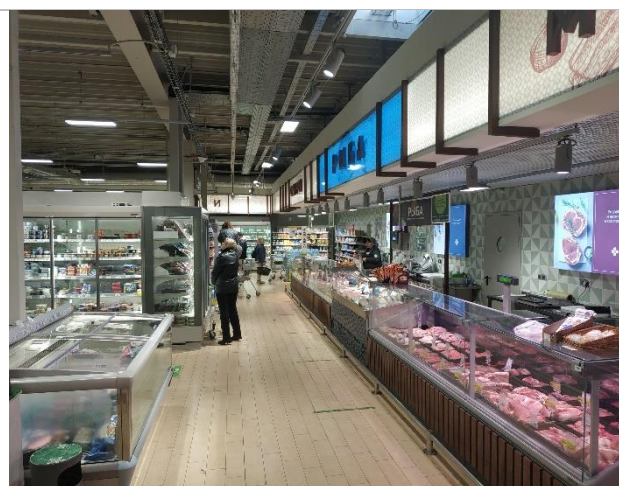


Фото 5. Фрагменты внутренних помещений

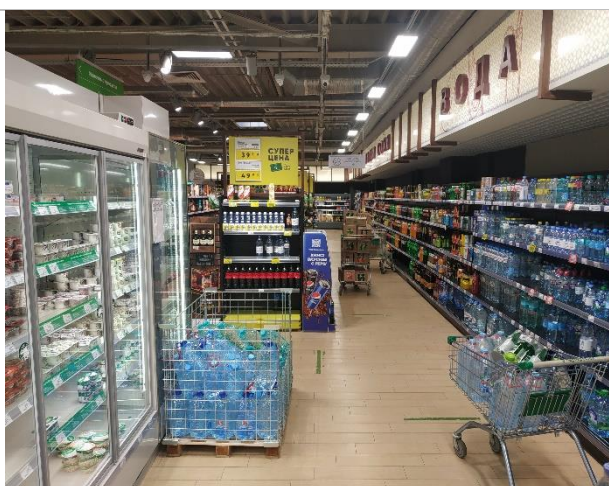


Фото 6. Фрагменты внутренних помещений



Фото 7. Фрагменты внутренних помещений



Фото 8. Фрагменты внутренних помещений



Фото 9. Фрагменты внутренних помещений



Фото 10. Фрагменты внутренних помещений



Фото 11. Фрагменты внутренних помещений



Фото 12. Фрагменты внутренних помещений

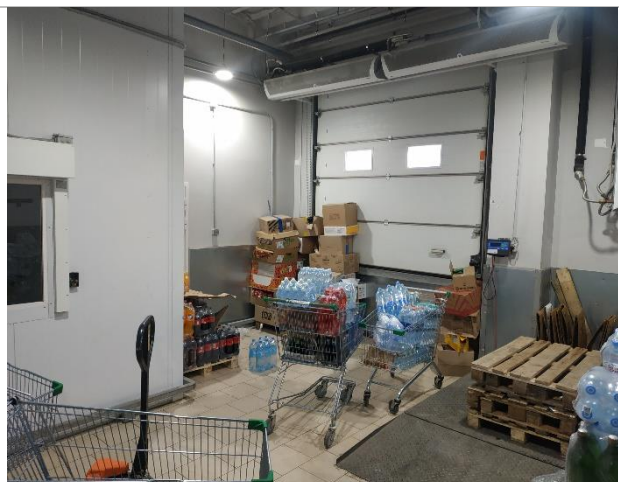


Фото 13. Фрагменты внутренних помещений

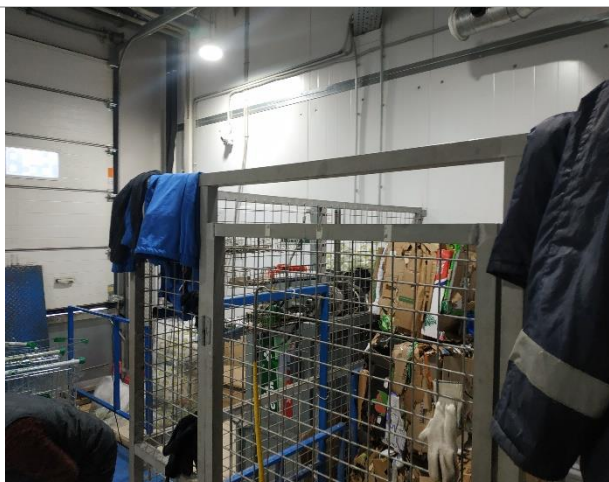


Фото 14. Фрагменты внутренних помещений



Фото 15. Фрагменты внутренних помещений



Фото 16. Фрагменты внутренних помещений



Фото 17. Фрагменты внутренних помещений



Фото 18. Фрагменты внутренних помещений



Фото 19. Фрагменты внутренних помещений



Фото 20. Фрагменты внутренних помещений



Фото 21. Фрагменты внутренних помещений



Фото 22. Фрагменты внутренних помещений



Фото 23. Фрагменты внутренних помещений

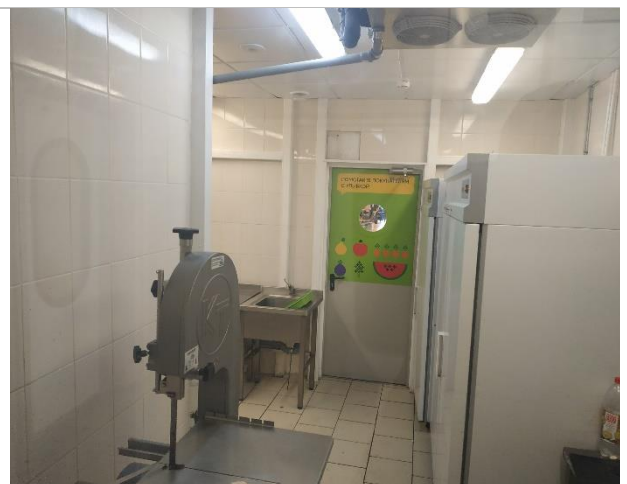


Фото 24. Фрагменты внутренних помещений



Фото 25. Фасад здания



Фото 26. Фасад здания

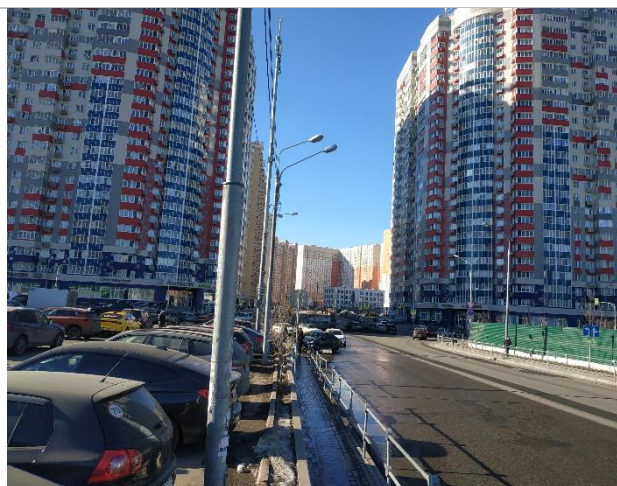


Фото 27. Подъездные пути

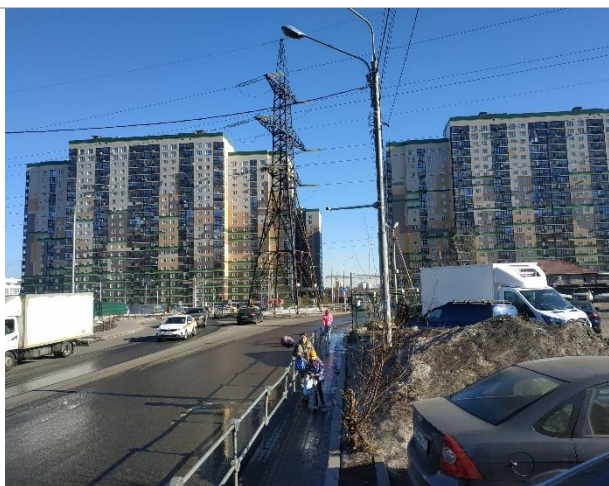


Фото 28. Подъездные пути

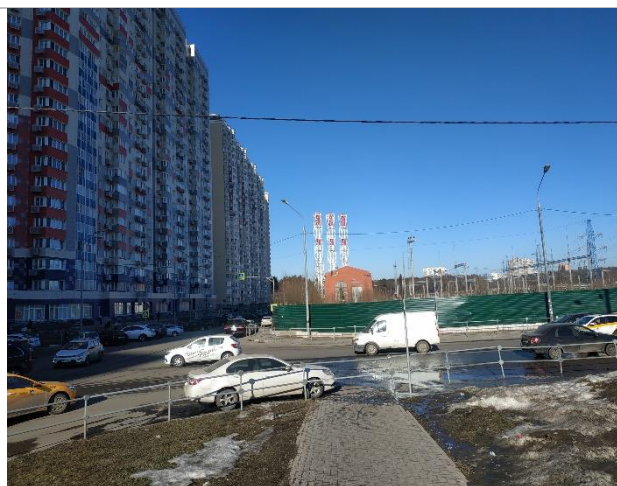


Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя